

LEY 472  
De 17 de junio de 2025

**Que suspende la vigencia de la Ley 468 de 2025, restablece la vigencia de la Ley 3 de 1985, que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y dicta otras disposiciones**

**LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Se suspende, hasta el 31 de diciembre de 2025, la vigencia de la Ley 468 de 2025, que subroga la Ley 3 de 1985, para que entre a regir el 1 de enero de 2026.

**Artículo 2.** Se restablece la vigencia de la Ley 3 de 1985, sus modificaciones y decretos reglamentarios hasta el 31 de diciembre de 2025.

**Artículo 3.** Se restablece la vigencia del artículo 4 de la Ley 106 de 1974, derogado por la Ley 468 de 2025, así:

**Artículo 4.** A partir del 1 de julio de 2023, está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, cuyos permisos de ocupación hayan sido expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2025, siempre y cuando la inscripción efectiva de la transferencia del bien inmueble se realice a más tardar el 31 de diciembre de 2025.

Para tales efectos, las personas que se dediquen a la venta de viviendas nuevas acreditarán, bajo la gravedad de juramento, ante notario público, que se trata de viviendas nuevas. Consecuentemente, no será requisito para la transferencia de la propiedad que la Dirección General de Ingresos expida una certificación de exclusión del impuesto de transferencia de bienes inmuebles. El transmitente notificará al Ministerio de Economía y Finanzas del traspaso del inmueble exonerado del impuesto de transferencia, mediante formulario que la Dirección General de Ingresos expedirá para tal fin.

**Artículo 4.** El artículo 5 (transitorio) de la Ley 94 de 2019 queda así:

**Artículo 5 (transitorio).** Los préstamos hipotecarios preferenciales que se otorguen desde el momento de la promulgación de la presente Ley hasta el 31 de diciembre de 2025 se acogerán a los beneficios de la Ley 3 de 1985, salvo las excepciones establecidas en el artículo 5-A de la Ley 3 de 1985.

Para efectos del artículo 5 de la Ley 3 de 1985, este beneficio será aplicable de la siguiente forma:

1. En el caso de los numerales 1 y 2, para viviendas nuevas que cuenten con permiso de ocupación desde el 1 de enero de 2017 hasta el 31 de diciembre



de 2025, siempre y cuando la inscripción efectiva de la transferencia del bien inmueble se realice a más tardar el 31 de diciembre de 2025.

2. En los casos de los numerales 3 y 4, para viviendas plurifamiliares verticales que cuenten con permisos de ocupación expedidos desde 1 de enero de 2017 hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 5.** Esta Ley es de orden público y de interés social y tendrá efectos retroactivos hasta el 24 de abril de 2025.

**Artículo 6.** La presente Ley suspende la vigencia de la Ley 468 de 24 de abril de 2025; restablece la vigencia de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, sus modificaciones y decretos reglamentarios, subrogada por la Ley 468 de 24 de abril de 2025, y restablece la vigencia del artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, derogado por la Ley 468 de 24 de abril de 2025, y modifica el artículo 5 (transitorio) de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019.

**Artículo 7.** Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Proyecto 289 de 2025 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los once días del mes de junio del año dos mil veinticinco.



La Presidenta,

Dana Castañeda Guardia

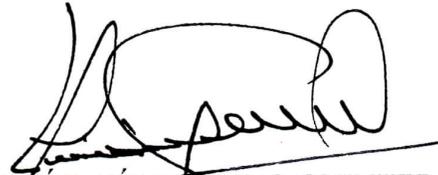
El Secretario General,

  
Carlos Alvarado González

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 17 DE junio DE 2025.



JAIME ANTONIO JOVANÉ CASTILLO  
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial



JOSE RAÚL MULINO QUINTERO  
~~Presidente de la República~~

**ANEXO**  
**EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 37 DEL CÓDIGO CIVIL**

# GACETA OFICIAL

## ORGANO DEL ESTADO

AÑO LXXXII

PANAMA, R. DE P., VIERNES 24 DE MAYO DE 1985

N° 20.312

### CONTENIDO LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

Ley N° 3 de 20 de mayo de 1985, por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios.

### AVISOS Y EDICTOS

## LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

ESTABLECESE UN RÉGIMEN DE INTERESES PREFERENCIALES EN CIERTOS  
PRESTAMOS HIPOTECARIOS.

(de 20 de <sup>LEY 3</sup> de 1985)

Por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DECRETA:

Artículo 1: Los Bancos, la Caja de Ahorros, el Banco Nacional de Panamá, el Banco Hipotecario Nacional, otras entidades financieras, incluyendo las asociaciones de ahorro y préstamo, o cualquiera otra persona jurídica que previamente se registre en el Ministerio de Hacienda y Tesoro y cuyo giro comercial sea el de otorgar préstamos hipotecarios o dedicarse a la construcción, y que reúnan los requisitos y formalidades previstos en el artículo siguiente, podrán acogerse al régimen fiscal previsto en esta Ley. Tales contratos se denominarán "Préstamos Hipotecarios Preferenciales".

Artículo 2: Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes, a saber:

## GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

**DIRECTOR:**  
**HUMBERTO SPADAFORA**  
**PINILLA**

**MATILDE DUFAU DE LEON**  
**Subdirectora**

OFICINA:  
Editora Renovación, S. A. Vía Fernández de Córdoba  
(Vista Hermosa) Teléfono 61 7894 Apartado Postal B-4  
Panamá 9-A República de Panamá.

LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS PUBLICACIONES

**NUMERO SUELTO: B.0.25**

Subscripciones en la  
Dirección General de Ingresos  
IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES  
Mínimo: 6 meses. En la República: B 18.00  
En el Exterior B.18.00 más porte aéreo Un año en la República: B 36.00  
En el Exterior: B 36.00 más porte aéreo  
**Todo pago adelantado**

- a. Que el producto del préstamo se destine exclusivamente al financiamiento del precio de compra o de la construcción de la residencia principal, en la República de Panamá, del prestatario.
- b. Que la referida residencia sea nueva. En el supuesto de adquisición por compra, se reputará como tal, la primera venta desde la construcción de la misma, sin que haya sido previamente habitada.
- c. Que no se trate de préstamos para financiamiento interino de construcciones ni para construir mejoras en una vivienda previamente habitada.
- d. Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria constituida sobre el inmueble de que forma parte la referida residencia.
- e. Que el monto del préstamo no exceda la suma de B/50,000.00. No obstante, esta cifra máxima al igual que la de B/20,000.00 a que se refiere el artículo 5, podrá ser aumentada anualmente, durante la vigencia de esta Ley, por resolución del Ministerio de Hacienda y Tesoro, a fin de actualizarla en función de las realidades existentes en la industria de la construcción.
- f. Que el pago del préstamo se haya estructurado con

arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de 15 años.

Artículo 3: También se considerarán Préstamos Hipotecarios Preferenciales, sin sujeción a los requisitos previstos en el artículo anterior, los préstamos hipotecarios amparados por el subsidio de intereses establecido mediante la Ley 20 de 9 de julio de 1980, modificada por las leyes 28 de 15 de diciembre de 1983 y 36 de 8 de noviembre de 1984 siempre y cuando los respectivos acreedores renuncien a dicho subsidio.

Artículo 4: El Director Ejecutivo de la Comisión Bancaria Nacional calculará y publicará, dentro de los primeros 15 días de cada trimestre, o mensualmente si a su juicio ello fuera necesario, una tasa de referencia del mercado local para Préstamos Hipotecarios Residenciales no amparados por esta Ley y que hayan sido otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de 15 años, tasa ésta que se denominará "Tasa de Referencia".

A efectos de calcular la Tasa de Referencia, el Director Ejecutivo de la Comisión Bancaria obtendrá, mensualmente, de la Caja de Ahorros y de los cinco bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales, la información acerca del tipo de interés que cada uno de ellos haya cobrado durante el mes inmediatamente anterior sobre los préstamos residenciales de primera hipoteca no amparados por esta Ley y que hayan sido otorgados con arreglo a una tabla de amortización basada en un plazo no menor de 15 años. La Tasa de Referencia equivaldrá al promedio, redondeado al cuarto (1/4) del punto porcentual más cercano, de los intereses cobrados por tales instituciones sobre dichos préstamos en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva

Tasa de Referencia por la Comisión Bancaria Nacional. A más tardar el día 31 de enero de cada año, la Comisión Bancaria Nacional, sobre la base de los informes financieros más recientes de que disponga de los distintos bancos con licencia general, determinará cuáles son los que tienen las cinco mayores carteras de Préstamos Hipotecarios Residenciales. Dichos bancos quedarán obligados a suministrar a la Comisión Bancaria Nacional, mensualmente, la información que permita a ésta fijar la Tasa de Referencia.

Artículo 5: La diferencia entre la Tasa de Referencia y la tasa inferior a la misma que discrecional y efectivamente cobre el acreedor sobre cada uno de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales se denominará el "Tramo Preferencial". El referido "Tramo Preferencial" no podrá exceder de cuatro puntos porcentuales (4%) para los préstamos mayores de B/20,000.00 o de cinco puntos porcentuales (5%) para los préstamos de hasta B/20,000.00. Es entendido, sin embargo, que la Comisión Bancaria Nacional podrá fijar periódicamente, sin exceder los topes antes mencionados, los niveles máximos del "Tramo Preferencial", tomando en consideración las condiciones del mercado de dinero y las necesidades del sector vivienda, pero manteniendo siempre una diferencia no menor de un punto porcentual (1%) a favor del nivel máximo aplicable a los préstamos de hasta B/20,000.00.

Artículo 6: Las personas a que se refiere el artículo 1 de esta Ley recibirán anualmente, por los primeros 10 años de vida del préstamo, un crédito fiscal, aplicable al pago de sus impuestos nacionales, por una suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que el Banco hubiese percibido en caso de haber cobrado la Tasa de Referencia del mercado que haya estado

en vigor durante ese año y los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales, siempre que la diferencia no resulte superior al Tramo Preferencial en vigor a la fecha en que se otorgó el respectivo préstamo. El Organismo Ejecutivo por conducto del Ministerio de Hacienda y Tesoro reglamentará la forma en que se efectuará el cálculo del crédito fiscal.

El importe del crédito total que corresponda al contribuyente a propósito de cada año fiscal se determinará al cierre de dicho año y se consignará en el anexo de que trata el artículo 9 de esta Ley.

Artículo 7: Si en cualquier año fiscal el acreedor no pudiere efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho por "Préstamos Hipotecarios Preferenciales", entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes, a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a cualquier otro contribuyente mediante contrato escrito que deberá cumplir las formalidades y contener los datos que señale el Ministerio de Hacienda y Tesoro.

Artículo 8: El Organismo Ejecutivo reglamentará la forma y manera en que las entidades financieras estatales puedan, con relación a los Préstamos Hipotecarios Preferenciales que otorguen, recibir el crédito fiscal de que trata el artículo 6, y transferirlo, en todo o en parte, a cualquier contribuyente mediante contrato que deberá cumplir las formalidades y contener los datos que señale el Ministerio de Hacienda y Tesoro.

La Junta Directiva de cada una de estas entidades podrá autorizar que sus créditos fiscales obtenidos de conformidad con la presente Ley, puedan ser transferidos, previa subasta pública, por un precio competitivo de acuerdo al

comportamiento del mercado.

Artículo 9.- Las personas a que se refiere el artículo 1 deberán agregar a su declaración de renta un anexo en el que se señale el monto del crédito fiscal total que les corresponda a propósito de dicho ejercicio anual, así como el importe de los créditos fiscales excedentes mencionados en el artículo 7 de esta Ley que tengan acumulados y el de los transferidos durante ese mismo año a cualquier otro contribuyente. A dicho anexo se adjuntará copia de los contratos de transferencia o cesión respectivos.

Artículo 10.- Tendrán el carácter de renta exenta los ingresos y las utilidades que obtengan el cedente o el cesionario por razón de la cesión, transferencia o utilización del crédito fiscal así transferido.

Artículo 11.- A fin de poder utilizar el crédito fiscal dimanante de cada "Préstamo Hipotecario Preferencial", el respectivo contrato de préstamo deberá registrarse en el Ministerio de Hacienda y Tesoro, según el procedimiento que se establezca en el reglamento que a tal efecto dicte el Organismo Ejecutivo por conducto de dicho Ministerio. Una vez registrado un Préstamo Hipotecario Preferencial y con sujeción a lo que dispone el artículo 6 de esta Ley, los créditos fiscales previstos en esta Ley, hasta el máximo del Tramo Preferencial en vigor a la fecha en que se otorgó el respectivo préstamo, se reputarán derechos adquiridos y, en consecuencia, subsistirán por los primeros 10 años de la vida del préstamo, sin que puedan ser anulados, vulnerados o menoscabados por leyes posteriores, por la derogación o vencimiento del plazo de vigencia de la presente Ley.

Artículo 12.- A fin de no distorsionar la progresividad de la tarifa del impuesto sobre la renta, para utilizar en un año

fiscal dado, cualesquiera créditos fiscales dimanantes de "Préstamos Hipotecarios Preferenciales", según lo establecido en esta Ley, el acreedor deberá incluir como ingreso gravable de ese mismo año, en adición a los intereses y demás comisiones financieras efectivamente percibidos o devengados, el monto del Tramo Preferencial cuya cuantía luego impute como crédito fiscal.

Artículo 13.- Los deudores de Préstamos Hipotecarios Preferenciales no tendrán derecho a la deducción establecida por el literal c) del Parágrafo Uno del Artículo 697 del Código Fiscal, con respecto a préstamos hipotecarios para la adquisición, construcción o mejoras de viviendas para uso propio del contribuyente. Las personas a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y el deudor hipotecario deberán, en sus respectivas declaraciones de renta, especificar claramente la clase de préstamos hipotecarios contratados, adjuntando a la misma, los certificados o constancia relativa a la clase de préstamos hipotecarios de que se trate, así como el monto de los intereses pagados o recibidos. Las personas a que se refiere el artículo 1 de esta Ley deberán especificar en los certificados que expidan sobre el monto de los intereses pagados y que se adjuntan en las declaraciones de renta, si se trata o no de Préstamos Hipotecarios Preferenciales.

Artículo 14.- En el supuesto de cesión o cualquier otra forma de transmisión del crédito dimanante de un Préstamo Hipotecario Preferencial, el crédito fiscal previsto en esta Ley pasará al nuevo acreedor, a partir de la fecha de la cesión o transmisión. Tal cesión o transmisión deberá notificarse al Ministerio de Hacienda y Tesoro.

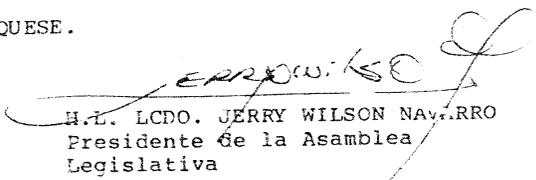
Artículo 15.- El traspaso por acto entre vivos, por causa de

muerte o por remate judicial del inmueble hipotecado en garantía de un Préstamo Hipotecario Preferencial en nada afectará el régimen fiscal que al tenor de esta Ley ampara dicho préstamo hasta por los primeros diez (10) años de vida del mismo, independientemente de la posible substitución del deudor, siempre y cuando el deudor sustituto utilice el inmueble hipotecado como residencia principal.

Artículo 16.- Pueden acogerse a esta Ley las personas señaladas en el artículo 1 durante cinco (5) años contados a partir de la vigencia de esta Ley.

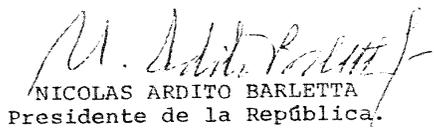
Artículo 17.- Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

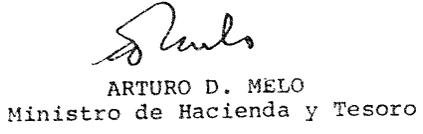
COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE.

  
 H.L. LCDO. JERRY WILSON NAVARRO  
 Presidente de la Asamblea  
 Legislativa

  
 ERASMO PINILLA C.  
 Secretario General

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL.- PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.-  
 PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, 20 DE Mayo DE 1985.-

  
 NICOLAS ARDITO BARLETTA  
 Presidente de la República.

  
 ARTURO D. MELO  
 Ministro de Hacienda y Tesoro

**LEY 29**

De 2 de junio de 2008

**Que reforma artículos del Código Fiscal y de la Ley 3 de 1985, como medida de apoyo al consumidor, y dicta otras disposiciones****LA ASAMBLEA NACIONAL****DECRETA:****Artículo 1.** El artículo 700 del Código Fiscal queda así:

**Artículo 700.** A partir del 1 de enero de 2009, después de aplicar las deducciones establecidas en el artículo 709, las personas naturales pagarán por su renta neta gravable el Impuesto sobre la Renta de conformidad con las tarifas siguientes:

Si la renta neta gravable es:	El impuesto será:
Hasta B/.9, 500.00	0
De más de B/.9,500.00 hasta B/.12,000.00	20.5% por el excedente de B/.9,500.00 hasta B/.12,000.00
De más de B/.12,000.00 hasta B/.15,000.00	B/.512.50 por los primeros B/.12,000.00 y 21.5% sobre el excedente hasta B/.15,000.00
De más de B/.15,000.00 hasta B/.20,000.00	B/.1,157.50 por los primeros B/.15,000.00 y 23% sobre el excedente hasta B/.20,000.00
De más de B/.20,000.00 hasta B/.30,000.00	B/.2,307.50 por los primeros B/.20,000.00 y 24% sobre el excedente hasta B/.30,000.00
De más de B/.30,000.00	B/.4,707.50 por los primeros B/.30,000.00 y 27% sobre el excedente.

Las personas naturales con un ingreso gravable anual superior a sesenta mil balboas (B/.60,000.00), además de calcular su pago de Impuesto sobre la Renta a través del método establecido en el Libro IV Título I de este Código, deberán realizar un cálculo alternativo consistente en aplicar una tasa de seis por ciento (6%) sobre el renglón de Total de Ingresos Gravables de su declaración jurada de renta. La cifra que resulte mayor entre los resultados de ambas operaciones será el impuesto a pagar por el contribuyente. Dicha cifra, además, constituirá el impuesto estimado a declarar para el siguiente periodo fiscal. Se excluye de esta disposición

a los contribuyentes que perciban ingresos únicamente en concepto de salario y gastos de representación, provenientes de una sola fuente.

El cálculo alternativo para las personas naturales que ejerzan el comercio a través de registros o licencias comerciales se realizará aplicando el cálculo que establece el artículo 699 de este Código.

Las personas naturales que tengan incluido en el monto de sus ingresos el Impuesto al Consumo de Combustible y Derivados del Petróleo, así como el Impuesto Selectivo al Consumo de ciertos Bienes y Servicios podrán restar de sus ingresos totales gravables los importes correspondientes a los impuestos antes mencionados, a efecto de la determinación del impuesto mínimo alternativo.

Total de Ingresos Gravables es la diferencia que resulta de restar de la renta bruta del contribuyente, los ingresos exentos y/o no gravables y los ingresos de fuente extranjera.

Si por razón del pago del Impuesto sobre la Renta determinado según lo establecido en el presente artículo la persona natural incurriera en pérdidas, esta deberá presentar una solicitud a la Dirección General de Ingresos para la no aplicación del cálculo alternativo.

El cálculo alterno para las sociedades civiles integradas por profesionales idóneos se realizará aplicando a la sociedad el método establecido en el artículo 699 de este Código o únicamente a los socios sobre el importe de las utilidades o ganancias gravables distribuidas a estos por su participación de dicha sociedad a una tasa del seis por ciento (6%).

Cuando se trate de ingresos por comisiones, el cálculo alterno se realizará sobre la totalidad de lo percibido en dicho concepto.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO.** Para el periodo fiscal 2008, se aplicarán las siguientes tarifas:

Si la renta neta gravable es:	El impuesto será:
Hasta B/.9, 500.00	0
De más de B/.9,500.00 hasta B/.12,000.00	42.4% por el excedente de B/.9,500.00 hasta B/.12,000.00
De más de B/.12,000.00 hasta	B/.1,060.00 por los primeros B/.12,000.00 y 16.5% sobre el excedente hasta B/.15,000.00

B/.15,000.00			
De más de B/.15,000.00 hasta B/.20,000.00			B/.1,555.00 por los primeros B/.15,000.00 y 19% sobre el excedente hasta B/.20,000.00
De más de B/.20,000.00 hasta B/.30,000.00			B/.2,505.00 por los primeros B/.20,000.00 y 22% sobre el excedente hasta B/.30,000.00
De más de B/.30,000.00			B/.4,705.00 por los primeros B/.30,000.00 y 27% sobre el excedente.

A efectos de ajustar la tarifa del Impuesto sobre la Renta utilizada en las declaraciones de renta presentadas para el periodo 2007 con relación a la estimada de 2008, la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas realizará de oficio los ajustes correspondientes antes del 30 de junio de 2008.

**Artículo 2.** Se adicionan los numerales 11, 12 y 13 y un párrafo al artículo 752 del Código Fiscal, así:

**Artículo 752.** Incurrir en la defraudación fiscal el contribuyente que se halle en alguno de los casos siguientes, previa comprobación de los mismos:

...

11. El que realice actos o convenciones o utilice formas manifiestamente impropias, o simule un acto jurídico que implique para sí o para otro el beneficio establecido en la Ley 3 de 1985.
12. El que omita registros o registre falsamente sus operaciones contables referentes al régimen establecido en la Ley 3 de 1985 y los utilice en sus declaraciones ante las autoridades fiscales, con el fin de obtener o aumentar dicho régimen.
13. El que participe como cómplice o encubridor para ayudar a efectuar algunas de las acciones u omisiones, tipificadas en los numerales 11 y 12.

...

La defraudación fiscal de que tratan los numerales 11, 12 y 13 de este artículo se sancionará con multa no menor de cinco veces ni mayor de diez veces la suma defraudada o con pena de prisión de dos a cinco años.

...

**Artículo 3.** El literal e del artículo 2 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 2.** Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes, a saber:

...

e. Que el precio de compra o de construcción de la vivienda no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000.00).

...

**Artículo 4.** Se adiciona el artículo 3-A a la Ley 3 de 1985, así:

**Artículo 3-A.** Para los efectos de la presente Ley, los siguientes términos se entenderán así:

1. *Precio de compra.* Valor a pagar por el adquirente de la propiedad, que incluye terreno y mejoras. No se podrán financiar bajo el régimen de interés preferencial las compras de terrenos sin la existencia de mejoras.
2. *Precio de construcción.* Valor que paga el propietario de un inmueble con la finalidad de financiar la construcción de su residencia principal.
3. *Residencia principal.* Vivienda de uso primario, cuya habitación es de carácter permanente y habitual.
4. *Valor registrado.* El que aparece en la escritura de compraventa.

**Artículo 5.** El artículo 5 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 5.** La diferencia entre la tasa de referencia y la tasa inferior a ella que, discrecional y efectivamente, cobre el acreedor sobre cada uno de los préstamos hipotecarios preferenciales se denomina Tramo Preferencial.

El referido Tramo Preferencial no podrá exceder de cuatro por ciento (4%) en los préstamos para vivienda, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de treinta mil balboas (B/.30,000.00) y no exceda de sesenta y cinco mil balboas (B/.65,000.00).

El Tramo Preferencial en los préstamos para vivienda, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de sesenta y cinco mil balboas (B/.65,000.00) y no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000.00), será de dos por ciento (2%).

En el caso de viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta treinta mil balboas (B/.30,000.00), el referido Tramo Preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca de tiempo en tiempo durante el periodo de vigencia del beneficio hipotecario. En consecuencia, el Estado pagará a las personas y entidades de que trata el artículo 1 de la presente Ley el ciento por ciento (100%) de los intereses preferenciales.

Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:

1. Los inmuebles con un valor registrado superior a ochenta mil balboas (B/.80,000.00).
2. Los financiamientos fraccionados por uno o varios adquirentes sobre un mismo inmueble, que superen en su totalidad los ochenta mil balboas (B/.80,000.00).
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiados con este régimen.

**Parágrafo transitorio.** Los préstamos hipotecarios preferenciales que se hayan otorgado previamente mantendrán los Tramos Preferenciales vigentes a la fecha en que fueron aprobados.

**Artículo 6.** El artículo 6 de Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 6.** Las personas a que se refiere el artículo 1 de esta Ley recibirán trimestralmente, por los primeros 10 años de vida del préstamo hipotecario, un crédito fiscal aplicable al pago de su Impuesto sobre la Renta, por una suma equivalente a la diferencia entre los ingresos que el banco hubiera recibido en caso de haber cobrado la Tasa de Referencia del mercado que haya estado en vigor durante ese año y de los ingresos efectivamente recibidos en concepto de intereses con relación a cada uno de tales préstamos hipotecarios preferenciales, siempre que la diferencia no resulte superior al Tramo Preferencial en vigor a la fecha en que se otorgó el respectivo préstamo. El Órgano Ejecutivo reglamentará la forma en que se efectuará el cálculo del crédito fiscal.

Los préstamos hipotecarios, con vigencia por más de 10 años, recibirán estos beneficios con validez solo durante un máximo de 10 años de acuerdo con el préstamo original, y no podrán ser prorrogados por refinanciamiento o segundas hipotecas.

**Artículo 7.** El artículo 7 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 7.** Los créditos fiscales de que trata esta Ley podrán ser solicitados trimestralmente de conformidad con las disposiciones que para este efecto establezca la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas.

Si en cualquier año fiscal el acreedor no pudiera efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho por préstamos hipotecarios preferenciales, podrá utilizar el crédito excedente durante los tres años siguientes a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a cualquier otro contribuyente mediante contrato escrito que deberá cumplir las formalidades y contener los datos que señale la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas. Una vez transcurrido este plazo, el derecho al uso de este crédito fiscal prescribe.

**Artículo 8.** El artículo 12 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 12.** Las entidades de que trata el artículo 1 de la presente Ley deberán incluir como ingreso gravable de ese mismo año, en adición a los intereses y demás comisiones financieras efectivamente percibidos o devengados, el monto del Tramo Preferencial cuya cuantía luego impute como crédito fiscal.

**Artículo 9.** El artículo 16 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 16.** Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán otorgarse hasta el 21 de mayo de 2014.

**Artículo 10.** El numeral 5 del artículo 18 de la Ley 30 de 1984 queda así:

**Artículo 18.** Constituyen delitos de defraudación aduanera los siguientes:

...

5. La no declaración o las declaraciones falsas efectuadas bajo la gravedad de juramento por los viajeros, al momento de su ingreso al territorio aduanero, respecto de dinero, documentos negociables u otros valores convertibles en dinero que traigan consigo por cantidades superiores a diez mil balboas (B/.10,000.00) o su equivalente de acuerdo con la tasa de cambio vigente al día de la declaración. No se considerará declaración

falsa cuando la diferencia entre lo declarado y lo efectivamente introducido no sea superior al tres por ciento (3%) del valor total del dinero o de los instrumentos aquí descritos.

**Artículo 11.** El párrafo del artículo 13 de la Ley 21 de 1997 queda así:

**Artículo 13. ...**

**Parágrafo.** Se exceptúan del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo las resoluciones emitidas por el Ministerio de Vivienda en materia de desarrollo urbano para los sectores de la Región Interoceánica y del área del Canal, en el periodo comprendido desde el mes de julio de 1997 hasta la fecha de promulgación de la ley que modifica este párrafo.

Este párrafo es de interés social y tiene efectos retroactivos.

**Artículo 12.** El artículo 81 de la Ley 6 de 2005 queda así:

**Artículo 81.** Las mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de julio de 2009 están exoneradas del pago del Impuesto de Inmuebles desde la fecha de la inscripción de las mejoras, basado en las siguientes tablas:

1. Mejoras para uso residencial:
 

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Hasta B/.100,000.00	15
Más de B/.100,000.00 hasta B/.250,000.00	10
Más de B/.250,000.00	5
2. Otras mejoras:
 

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Cualquiera sea su valor	10

Las mejoras cuyos permisos de construcción se hayan expedido antes del 1 de julio de 2009 gozarán de veinte años de exoneración del Impuesto de Inmuebles, siempre que la inscripción de las mejoras en el Registro Público se realice antes del 31 de diciembre de 2011.

Las exoneraciones de que trata este artículo se concederán a partir de la fecha de inscripción de las mejoras o permiso de ocupación, o lo primero que suceda.

**Artículo 13.** El artículo 79 de la Ley 45 de 2007 queda así:

**Artículo 79.** Construcciones nuevas. El proveedor de construcciones residenciales nuevas, de lotes de terrenos servidos o no, urbanos o rurales, así como de bienes inmuebles en general deberá establecer, de manera clara y por escrito, los términos y las condiciones de la garantía de la obra. En caso de que existan diferentes coberturas en la garantía, estas deberán estar debidamente detalladas.

La publicidad de las construcciones residenciales nuevas formará parte integral del contrato de compraventa suscrito entre el proveedor y el consumidor. Los anuncios que se publiciten en volantes, panfletos, libros o por cualquier otro medio que el proveedor distribuya son vinculantes para este y exigibles por el consumidor.

En los contratos de promesa de compraventa y de compraventa de construcciones nuevas, de lotes de terrenos servidos o no, urbanos o rurales, así como de bienes muebles en general, debe constar la fecha cierta o determinable de entrega. En caso de incumplimiento por causa no imputable al proveedor, deberán dejarse por escrito las causas por las cuales no se hizo la entrega del inmueble en el plazo establecido. En caso de incumplimiento del plazo de entrega, el consumidor tendrá la opción de dar por terminado el contrato, con la correspondiente devolución total de las sumas abonadas y sin ningún tipo de penalización.

Los contratos deben expresar el total de las sumas a pagar, así como los casos en que se podrán adoptar ajustes en el precio. En caso de aumento de los costos de materiales de construcción, la Autoridad establecerá los parámetros y los procedimientos técnicos para verificar dichos ajustes.

El consumidor podrá exigir rebajas proporcionales en el precio de las construcciones nuevas, cuando sus condiciones o especificaciones finales hayan variado sustancialmente de las establecidas previamente en el contrato.

**Artículo 14.** El artículo 83 de la Ley 45 de 2007 queda así:

**Artículo 83.** Acceso a la justicia. Para hacer valer sus derechos, el consumidor podrá iniciar, individual o colectivamente, los procesos para reclamar la resolución, la rescisión o la anulación de los contratos de adhesión o los procesos derivados del incumplimiento de los contratos de consumo o para exigir el

cumplimiento de las garantías, el resarcimiento de daños y perjuicios o cualquier otra reclamación que resulte de una relación de consumo. Estos procesos serán competencia de los Tribunales Especiales creados por la presente Ley.

**Artículo 15.** Los numerales 1 y 2 del artículo 124 de la Ley 45 de 2007 quedan así:

**Artículo 124. ...**

1. En materia de prácticas monopolísticas, las controversias que surjan como consecuencia de reclamaciones individuales o colectivas y/o que se susciten con motivo de la aplicación o interpretación de la presente Ley.
2. En materia de protección al consumidor, las controversias que surjan como consecuencia de cualquier pretensión individual o colectiva que emane de una relación de consumo nacida dentro o fuera del ámbito de aplicación de la presente Ley.

...

**Artículo 16.** La presente Ley modifica el artículo 700 del Código Fiscal, el numeral 5 del artículo 18 de la Ley 30 de 8 de noviembre de 1984, el literal e del artículo 2 y los artículos 5, 6, 7, 12 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, el párrafo del artículo 13 de la Ley 21 de 2 de julio de 1997, adicionado por la Ley 12 de 12 de febrero de 2007, el artículo 81 de la Ley 6 de 2 de febrero de 2005, así como los artículos 79 y 83 y los numerales 1 y 2 del artículo 124 de la Ley 45 de 31 de octubre de 2007; adiciona los numerales 11, 12 y 13 y un párrafo al artículo 752 del Código Fiscal, el artículo 3-A a la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, y deroga el artículo 9 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985.

**Artículo 17.** Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Proyecto 410 de 2008 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los veintisiete días del mes de mayo del año dos mil ocho.

El Secretario General,  
  
Carlos José Simón S.

El Presidente,  
  
Pedro Miguel González P.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.  
PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 2 DE junio DE 2008.

  
MARTÍN TORRIJOS ESPINO  
Presidente de la República

  
HÉCTOR E. ALEXANDER H.  
Ministro de Economía y Finanzas

LEY 28  
De 8 de mayo de 2012

### Que reforma el Código Fiscal y adopta medidas fiscales

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

**Artículo 1.** El primer párrafo y el Parágrafo 3 del artículo 318-A del Código Fiscal quedan así:

**Artículo 318-A.** Las sociedades anónimas, sociedades de responsabilidad limitada y cualesquiera otras personas jurídicas, nacionales o extranjeras, pagarán al momento de su inscripción y en los años subsiguientes una tasa única anual de trescientos balboas (B/.300.00) para mantener la plena vigencia. Las fundaciones de interés privado pagarán al momento de su inscripción una primera tasa única anual de trescientos cincuenta balboas (B/.350.00). En los años subsiguientes, el pago por ese concepto será de cuatrocientos balboas (B/.400.00) para mantener la plena vigencia de la fundación. Para los efectos legales, se entenderá por plena vigencia la inscripción válida en el Registro Público de Panamá. La obligación de pago de la tasa única anual no es extensiva a las organizaciones sin fines de lucro, cooperativas y sociedades civiles.

...

**PARÁGRAFO 3.** Cada vez que el contribuyente incurra en la falta de pago de la tasa única anual por dos periodos consecutivos o alternos tendrá como efecto, además del recargo, la aplicación de una multa de trescientos balboas (B/.300.00) y la anotación de una marginal indicando que se encuentra en estado de morosidad. Cuando el contribuyente pague las tasas morosas con sus respectivos recargos y el monto de la multa referida, se producirá el restablecimiento de los servicios del Registro Público de Panamá y el levantamiento de la anotación marginal.

...

**Artículo 2.** El literal a del artículo 701 del Código Fiscal queda así:

**Artículo 701.** Para los efectos del cómputo del impuesto sobre la renta en los casos que a continuación se mencionan se seguirán las siguientes reglas:

- a. En los casos de ganancia por enajenación de bienes inmuebles, la renta gravable será la diferencia entre el valor real de venta y la suma del costo básico del bien y de los gastos necesarios para efectuar la transacción.

Si la compraventa o cualquier otro tipo de traspaso a título oneroso de bienes inmuebles está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente,



se calculará, a partir del 1 de enero de 2012, el impuesto sobre la renta aplicando sobre el valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, las siguientes tarifas progresivas, las que solo aplican para la primera venta de viviendas y locales comerciales nuevos, así:

Valor de la vivienda nueva	Tasa
Hasta B/.35,000.00	0.5%
De más de B/.35,000.00 hasta B/.80,000.00	1.5%
De más de B/.80,000.00	2.5%
Locales comerciales nuevos	4.5%

Las tarifas antes mencionadas solo aplicarán para permisos de construcción emitidos a partir del 1 de enero de 2010.

Este impuesto se pagará antes de la inscripción de la compraventa en el Registro Público de Panamá. Con la aplicación de estas tarifas, no se requiere del adelanto del 1% mensual previsto en el Parágrafo 6 del artículo 710 o de la estimada contenida en el artículo 727.

Para los efectos de este literal, se considera que hay traspaso de la propiedad en toda edificación nueva de viviendas o locales comerciales cuyo primer propietario por inscribir en el Registro Público no sea la persona jurídica o natural que ejecutó como propietario o promotor las referidas edificaciones. El propietario o promotor desarrollador deberá pagar al Fisco el impuesto sobre la renta según lo previsto en la tabla de tasas descritas en este literal y el pago deberá constar en la escritura pública por la cual se registra la propiedad del nuevo inmueble.

En los casos establecidos en el párrafo anterior, la exoneración del impuesto de 2% de transferencia de bienes inmuebles contenido en el artículo 1 de la Ley 106 de 1974 se entenderá utilizada de manera definitiva en esta primera inscripción del título de propiedad y no podrá reconocerse dicha exoneración de 2% al traspasar este inmueble.

En los casos en que la Dirección General de Ingresos compruebe que hay simulación, sancionará a los responsables con arreglo a lo dispuesto en el artículo 752.

La venta de viviendas o locales comerciales que no sean nuevos queda sujeta a las reglas generales establecidas y consecuentemente tributará el impuesto sobre la renta a la tarifa general establecida en los artículos 699 o 700.



Quedan excluidas las donaciones reconocidas en este Código y en leyes especiales.

Si la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de los negocios del contribuyente, se calculará el impuesto sobre la renta a una tasa del 10% sobre la renta gravable. El contribuyente tendrá la obligación de pagar una suma equivalente al 3% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que sea mayor, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta.

El contribuyente podrá optar por considerar el 3% del valor total de la enajenación como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia.

Cuando el 3% de adelanto del impuesto sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada acreditando el pago efectuado. El excedente, a opción del contribuyente, podrá ser devuelto en efectivo o como un crédito fiscal para el pago de tributos administrados por la Dirección General de Ingresos. Este crédito fiscal podrá ser cedido a otros contribuyentes.

Los datos del recibo de pago del impuesto sobre la renta, en todos los casos, como del recibo de pago del 2% del impuesto de transferencia de bienes inmuebles deberán constar en la escritura pública de traspaso del correspondiente inmueble para su inscripción en el Registro Público.

En estos casos, la venta de que se trate no se computará para la determinación de los ingresos gravables del contribuyente y este no tendrá derecho a deducir el monto de los impuestos de transferencia ni los gastos de transferencia en que haya incurrido. El Órgano Ejecutivo reglamentará esta materia.

Queda entendido que para la enajenación de un bien inmueble el costo básico del bien será su valor catastral o su valor en libros, cualquiera de ellos sea inferior.

No obstante, hasta el día 31 de diciembre de 2011, el contribuyente podrá optar por presentar una declaración jurada de nuevo valor catastral, según lo previsto en el artículo 766-A y, en consecuencia, el nuevo valor catastral se tomará como costo básico a partir de su fecha de aceptación por el Ministerio de Economía y Finanzas o la Autoridad Nacional de Administración de Tierras.

En el caso de que el nuevo valor catastral se fije producto de avalúos ordenados por el Ministerio de Economía y Finanzas o la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, dicho valor se podrá tomar como costo básico a partir



de su fecha de aceptación por el Ministerio de Economía y Finanzas o la Autoridad Nacional de Administración de Tierras.

Los contribuyentes que presenten declaraciones juradas del valor estimado de inmuebles con posterioridad al 31 de diciembre de 2011, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 766-A, podrán utilizar este nuevo valor como costo básico, luego de haberse cumplido un año de la aceptación de ese valor por el Ministerio de Economía y Finanzas o la Autoridad Nacional de Administración de Tierras.

El Órgano Ejecutivo reglamentará esta materia.

**PARÁGRAFO.** Tanto los bienes inmuebles dedicados a la actividad agropecuaria, según certificación del Ministerio de Desarrollo Agropecuario, como los destinados al uso habitacional ubicados en áreas rurales con valor catastral de hasta diez mil balboas (B/.10,000.00) pagarán el impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital producto de su transferencia a una tasa única y definitiva del 3%. Esta tasa fija y definitiva será pagadera antes de la inscripción de la escritura pública correspondiente en el Registro Público, al mismo tiempo que el 2% de impuesto de transferencia de bienes inmuebles.

...

**Artículo 3.** El quinto párrafo del literal e del artículo 701 del Código Fiscal queda así:

**Artículo 701.** Para los efectos del cómputo del impuesto sobre la renta en los casos que a continuación se mencionan se seguirán las siguientes reglas:

...

e. ...

Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del 10% sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada, y reclamar el excedente que, a opción del contribuyente, podrá ser devuelto en efectivo o como un crédito fiscal para el pago de tributos administrados por la Dirección General de Ingresos. Este crédito fiscal no podrá ser cedido a otros contribuyentes. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

...

**Artículo 4.** Se adiciona un párrafo al Parágrafo 1 del artículo 733 del Código Fiscal, así:

**Artículo 733.** Se establecen las siguientes reglas sobre los dividendos:

...

**PARÁGRAFO 1.** ...



No obstante, se podrán permitir reducciones de capital por la parte que corresponda a la redención de acciones preferidas, siempre que dichas acciones hayan sido emitidas antes del 1 de enero de 2012 y que las reducciones de este tipo de acciones se realicen antes del 31 de agosto del año 2012.

...

**Artículo 5.** Se adiciona un Parágrafo al numeral 11 del artículo 764 del Código Fiscal, así:

**Artículo 764.** Se exceptúan de este impuesto los siguientes inmuebles:

...

11. ...

**PARÁGRAFO.** Se autoriza al director general de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas la condonación de morosidades de los bienes inmuebles de uso público destinados a calles, aceras, servidumbres y parques; terrenos donde se encuentren ubicadas mejoras al sistema de acueductos y alcantarillados nacionales; terrenos en los que se encuentren construidas instalaciones del Ministerio de Salud, de la Policía Nacional o de cualquiera entidad pública o de servicios públicos y cualquier otro terreno destinado a uso público, con independencia de que se encuentren inscritas esas fincas a nombre del promotor del desarrollo o de cualquiera otra persona, que sean traspasados a la Nación, al municipio respectivo o a cualquiera otra entidad pública con patrimonio propio autorizada por ley para recibir dichos bienes. Lo dispuesto en este Parágrafo no afectará las reglamentaciones que disponga el Ministerio de Obras Públicas sobre traspaso de calles a la Nación.

...

**Artículo 6.** Se adiciona un párrafo final al artículo 764 del Código Fiscal, así:

**Artículo 764.** Se exceptúan de este impuesto los siguientes inmuebles:

...

Las excepciones de que trata este artículo, así como las exoneraciones de este impuesto concedidas en otras leyes especiales, solo podrán ser aplicadas por una sola vez; en consecuencia, ningún inmueble podrá gozar de dos exoneraciones de este impuesto a la vez.

**Artículo 7.** El segundo Parágrafo del artículo 946 del Código Fiscal queda así:

**Artículo 946.** ...

**PARÁGRAFO.** El Ministerio de Economía y Finanzas, a través de la Dirección General de Ingresos, autorizará y supervisará a las empresas operadoras de máquinas franquadoras, así como a las entidades públicas que, previa autorización de la Dirección



General de Ingresos, adopten el sistema de recaudación del impuesto de timbre, por la expedición de documentos que causan dicho impuesto, las cuales percibirán una comisión o descuento del 5% sobre el monto de lo franqueado o recaudado. Se reconoce la validez y vigencia de las empresas operadoras registradas a la fecha.

**Artículo 8.** El literal e del artículo 2 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 2.** Son elementos esenciales y requisitos únicos de los préstamos hipotecarios preferenciales los siguientes:

...

- e. Que el precio de compra o de construcción de la vivienda no exceda de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00).

...

**Artículo 9.** El artículo 5 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 5.** La diferencia entre la tasa de referencia y la tasa inferior a ella que, discrecional y efectivamente, cobre el acreedor sobre cada uno de los préstamos hipotecarios preferenciales se denomina tramo preferencial.

El referido tramo preferencial no podrá exceder de 4% en los préstamos para vivienda, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de treinta y cinco mil balboas (B/.35,000.00) y no exceda de sesenta y cinco mil balboas (B/.65,000.00).

El tramo preferencial en los préstamos para vivienda, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de sesenta y cinco mil balboas (B/.65,000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00), será de 2%.

En el caso de viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta treinta y cinco mil balboas (B/.35,000.00), el referido tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca de tiempo en tiempo durante el periodo de vigencia del beneficio hipotecario. En consecuencia, el Estado pagará a las personas y entidades de que trata el artículo 1 de la presente Ley el 100% de los intereses preferenciales.

Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:

1. Los inmuebles con un valor registrado superior a ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00).
2. Los financiamientos fraccionados por uno o varios adquirentes sobre un mismo inmueble, que superen en su totalidad los ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00).
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiados con este régimen.



**Parágrafo transitorio.** Los préstamos hipotecarios preferenciales que se hayan otorgado previamente mantendrán los tramos preferenciales vigentes a la fecha en que fueron aprobados.

**Artículo 10.** El artículo 13 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 13.** Los deudores de préstamos hipotecarios preferenciales no tendrán derecho a la deducción de las sumas pagadas en cualquier concepto por estos préstamos para efectos del impuesto sobre la renta. Las personas a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y el deudor hipotecario deberán, en sus respectivas declaraciones de renta, especificar claramente la clase de préstamos hipotecarios contratados, adjuntando a esta los certificados o constancia relativa a la clase de préstamos hipotecarios de que se trate, así como el monto de los intereses pagados o recibidos. Las personas a que se refiere el artículo 1 de esta Ley deberán especificar en los certificados que expidan sobre el monto de los intereses pagados y que se adjuntan en las declaraciones de renta, si se trata o no de préstamos hipotecarios preferenciales.

**Artículo 11.** El artículo 61 del Decreto Ley 2 de 1998 queda así:

**Artículo 61.** A partir del 1 de abril de 2012, los Administradores-Operadores de salas de máquinas tragamonedas Tipo "A", de los casinos completos, así como de la sala de máquinas tragamonedas del Hipódromo Presidente Remón, pagarán a la Junta de Control de Juegos el 18% de los ingresos brutos de las máquinas tragamonedas Tipo "A" en forma mensual. Adicionalmente, los casinos completos pagarán el 12% de sus ingresos brutos de las mesas de juego en forma mensual.

A partir del 1 de enero de 2012, la Junta de Control de Juegos destinará al pago de los premios correspondientes a las carreras de caballos que se realicen en el Hipódromo Presidente Remón, cuatro millones de balboas (B/4,000,000.00) en forma anual, suma que provendrá de la participación en los ingresos en el renglón de máquinas tragamonedas Tipo "A", de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior.

La suma de dinero que será destinada al pago de los premios correspondientes a las carreras de caballos será administrada por el Administrador-Operador del Hipódromo Presidente Remón y entregada en forma mensual, en concepto de premios a las carreras de caballos, al gremio hípico Asociación de Propietarios de Purasangres de Carreras de Panamá. Esta suma de dinero, destinada al pago de premios hípicos, será distribuida de la siguiente manera:

1. 20% del total de la suma asignada se repartirá en premios clásicos, el cual se adicionará a los actuales premios clásicos.



2. 80% del total de la suma asignada se repartirá porcentualmente entre los caballos nacionales e importados, lo que en ningún caso será inferior de 60% para caballos nacionales y 40% para caballos importados.

La suma de dinero que será destinada al pago de los premios correspondientes a las carreras de caballos será fiscalizada por la Contraloría General de la República, en el entendimiento que deberá ser destinada exclusivamente al pago de los premios de las carreras de caballos que se efectúen en el Hipódromo Presidente Remón.

A partir del 1 de enero de 2012, el Estado por conducto del Órgano Ejecutivo destinará quinientos mil balboas (B/.500,000.00) para coadyuvar con los gastos que ocasione la celebración del Clásico Internacional del Caribe, en caso de que dicho evento tenga como sede la República de Panamá.

**Artículo 12.** El artículo 81 de la Ley 6 de 2005 queda así:

**Artículo 81.** Las mejoras cuyo permiso de construcción se expida a partir del 1 de enero de 2012 están exoneradas del pago del impuesto de inmuebles desde la fecha de la inscripción de las mejoras o del permiso de ocupación, lo primero que ocurra, basado en las siguientes tablas:

1. Mejoras para uso residencial:

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Hasta B/.120,000.00	20
De más de B/.120,000.00 hasta B/.300,000.00	10
De más de B/.300,000.00	5

2. Otras mejoras:

Valor de las mejoras en balboas	Años de exoneración
Cualquiera sea su valor	10

Las mejoras cuyos permisos de construcción se hayan expedido antes del 1 de julio de 2009 gozarán de veinte años de exoneración del impuesto de inmuebles.

Las exoneraciones de que trata este artículo se concederán a partir de la fecha de inscripción de las mejoras o del permiso de ocupación, lo primero que suceda.

Para los efectos de este artículo, los siguientes términos se entenderán así:

1. *Mejoras para uso residencial.* Las que se construyan y que se destinen al uso residencial, ya sea unifamiliar, dúplex, multifamiliar, condominio o de cualquier otro tipo o modalidad, siempre que su destino sea satisfacer necesidades de vivienda en cualquier sector del país.



2. *Otras mejoras.* Las edificaciones que se utilicen en el desarrollo de actividades comerciales, industriales, agroindustriales, entre otras.

**Artículo 13.** Se deroga el artículo 59 de la Ley 49 de 2009.

**Artículo 14.** El artículo 16 de la Ley 82 de 2009 queda así:

**Artículo 16 (transitorio).** Las personas naturales o jurídicas que hayan exportado productos no tradicionales de conformidad con la Ley 108 de 1974 hasta el 31 de diciembre de 2009 podrán presentar la solicitud de Certificado de Abono Tributario a más tardar el 31 de marzo de 2010.

El Ministerio de Economía y Finanzas tendrá sesenta días para la emisión del Certificado de Abono Tributario, contados a partir de la presentación de la correspondiente resolución emitida por el Ministerio de Comercio e Industrias, siempre que se haya cumplido con la documentación requerida. Estos Certificados de Abono Tributario podrán hacerse efectivos transcurridos seis meses desde la fecha de su emisión, siempre que no sean utilizados en el periodo fiscal 2010.

Los Certificados de Abono Tributario emitidos por el Ministerio de Economía y Finanzas caducarán el 31 de mayo de 2013.

**Artículo 15.** El artículo 1 de la Ley 46 de 2011 queda así:

**Artículo 1.** Se establecen las tasas de reducción máxima del impuesto al consumo de combustible y derivados del petróleo, de los siguientes productos derivados del petróleo previstos en el artículo 1057-G del Código Fiscal, hasta el 8 de marzo de 2012, así:

Producto	Impuesto vigente	Reducción máxima temporal del impuesto
Diésel bajo azufre	B/.0.25 por galón	Hasta B/.0.25 por galón
Gasolina sin plomo 91 octanos Ron	B/.0.60 por galón	Hasta B/.0.25 por galón

Corresponderá al Ministerio de Economía y Finanzas determinar la tasa aplicable de reducción máxima temporal del impuesto, la fecha de entrada y terminación de vigencia y el monto correspondiente al impuesto.

Este artículo es de interés social y tendrá efecto retroactivo hasta el 5 de febrero de 2012.

**Artículo 16.** La presente Ley modifica el primer párrafo y el Parágrafo 3 del artículo 318-A, el literal a y el quinto párrafo del literal e del artículo 701 y el segundo Parágrafo del artículo 946 del Código Fiscal, el literal e del artículo 2 y los artículos 5 y 13 de la Ley 3 de 20 de mayo de



1985, el artículo 61 del Decreto Ley 2 de 10 de febrero de 1998, el artículo 81 de la Ley 6 de 2 de febrero de 2005, el artículo 16 de la Ley 82 de 31 de diciembre de 2009 y el artículo 1 de la Ley 46 de 10 de mayo de 2011, adiciona un párrafo al Parágrafo 1 del artículo 733, así como un Parágrafo al numeral 11 y un párrafo final al artículo 764 del Código Fiscal y deroga el artículo 59 de la Ley 49 de 17 de septiembre de 2009.

**Artículo 17.** Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación, con excepción de lo dispuesto en el artículo 15.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

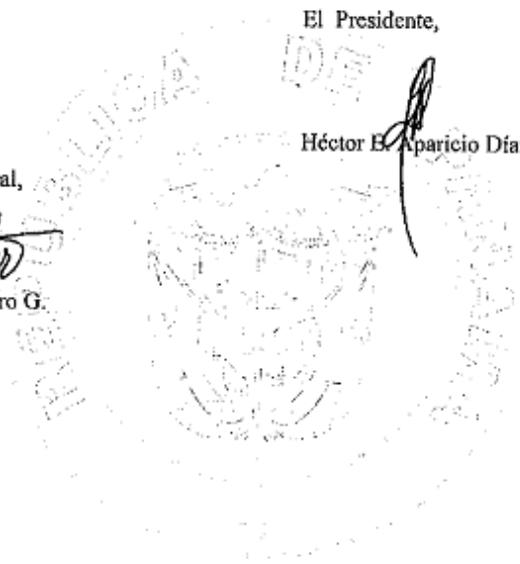
Proyecto 421 de 2012 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los treinta días del mes de abril del año dos mil doce.

El Presidente,

Héctor B. Aparicio Díaz

El Secretario General,

Wigberto E. Quintero G.



ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.  
PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 8 DE mayo DE 2012.



RICARDO MARTINELLI BERROCAL  
Presidente de la República



FRANK DE LIMA  
Ministro de Economía y Finanzas

**LEY 66**  
De 17 de octubre de 2017

**Que modifica artículos del Código Fiscal, en materia de impuesto de inmuebles,  
y dicta otras disposiciones**

**LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1.** El artículo 764 del Código Fiscal queda así:

**Artículo 764.** Se exceptúan de este impuesto:

1. Los inmuebles del Estado, de los municipios y de las asociaciones de municipios.
2. Los inmuebles de las instituciones autónomas o semiautónomas del Estado, con sujeción a sus disposiciones legales propias y las empresas estatales o sociedades, cuyas acciones sean 100 % propiedad del Estado.
3. Los inmuebles destinados o que se destinen a los cultos permitidos por el Estado, los seminarios conciliares y casas episcopales y los destinados o que se destinen exclusivamente a actos religiosos y sociales con fines no lucrativos.
4. Los inmuebles destinados o que se destinen a la beneficencia pública o a la asistencia social, sin ningún fin de lucro.
5. Los inmuebles exentos de este impuesto de acuerdo con tratados o convenios internacionales en los que la República de Panamá ha sido o sea parte contratante o de conformidad con contratos autorizados o aprobados por ley.
6. Los inmuebles cuya base imponible, incluidas las mejoras, no exceda de ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00) y constituyan patrimonio familiar tributario o la vivienda principal.
7. Los inmuebles cuya base imponible, incluidas las mejoras, no exceda de treinta mil balboas (B/.30 000.00).
8. Los inmuebles propiedad de organizaciones sociales constituidas legalmente como personas jurídicas capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones de que trata el artículo 340 del Código de Trabajo, siempre que tales inmuebles no estén destinados a fines de lucro, sino a llenar el objeto esencial de dichas organizaciones sociales y obtener los mayores beneficios comunes para sus asociados.
9. Las fincas dedicadas a actividades agropecuarias cuyo valor catastral no sea superior a trescientos cincuenta mil balboas (B/.350 000.00).
10. Las personas naturales o jurídicas que ofrezcan servicio privado de enseñanza parvularia; de primer nivel, que va de primer grado a noveno grado; de segundo nivel, que va de décimo a duodécimo grado, o de tercer nivel, educación universitaria, podrán deducir del monto a pagar en concepto de impuesto de inmuebles sobre fincas de su propiedad destinadas a la prestación



del servicio, las sumas gastadas en concepto de becas permanentes y completas para estudiantes panameños de escasos recursos. El monto deducible será equivalente al costo real de cada una de las becas.

Cada beca comprenderá, por lo menos, matrícula, costo de enseñanza, laboratorios, útiles, libros y uniformes, así como cualquier otro beneficio inherente a la educación del becario, debidamente justificado. Estas becas serán puestas a disposición del Instituto para la Formación y Aprovechamiento de Recursos Humanos, que las asignará y administrará en beneficio de estudiantes panameños de escasos recursos.

De igual forma, las personas naturales o jurídicas que operen hospitales privados podrán deducir del monto a pagar en concepto de impuesto de inmuebles sobre fincas de su propiedad destinadas a la prestación del servicio, las sumas gastadas en concepto de servicios de atención médica a panameños de escasos recursos. Estos servicios médicos serán puestos a disposición del Ministerio de Salud para que disponga de ellos en beneficio de panameños de escasos recursos.

11. Los inmuebles que constituyan áreas de uso público, cuando los desarrollistas de proyectos inmobiliarios habitacionales, comerciales, industriales, turísticos o de naturaleza similar los hayan destinado para ese uso, segregando para sí el área correspondiente y se inscriban en el Registro Público como fincas nuevas con una marginal donde se indique que dichas fincas serán traspasadas a la Nación, al municipio respectivo o a cualquiera otra entidad pública con patrimonio propio autorizada por ley para recibir estas áreas.

Igual tratamiento tendrán los terrenos o fincas que con anterioridad estén destinados al uso público.

El beneficiario de la exoneración deberá contar con la certificación de la Dirección de Información Catastral y Avalúos de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras, en la que se acredite el uso público de las fincas a las que se refiere este numeral, entre ellas, fincas destinadas a calles, aceras, servidumbres y parques; terrenos donde se encuentren ubicadas mejoras al sistema de acueductos y alcantarillados nacionales; terrenos en los que se encuentren construidas instalaciones del Ministerio de Salud, la Policía Nacional o cualquiera entidad pública o de servicios públicos y cualquier otro terreno destinado a uso público, con independencia de que se encuentren inscritas esas fincas a nombre del promotor del desarrollo o de cualquiera otra persona.

La exoneración a que se refiere este numeral será reconocida por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, mediante resolución, la cual será aplicable a partir de la fecha en que los inmuebles fueron destinados al uso público, lo que se acredita mediante la certificación de la entidad pública competente. La resolución de exoneración del impuesto de inmuebles a los terrenos destinados al uso público, conforme



lo establece este numeral, deberá incorporarse a la escritura de traspaso del área de uso público.

La exoneración se concederá a partir de la fecha en que se haya destinado el área a uso público, según la certificación a que se refiere el presente artículo, y solo será efectiva una vez quede inscrita en el Registro Público la escritura pública mediante la cual se formaliza el traspaso del área de uso público a la Nación, al municipio o a la entidad pública con patrimonio propio autorizada por la ley para recibir estas áreas.

**PARÁGRAFO.** Se autoriza al director general de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas la condonación de morosidades de los bienes inmuebles de uso público destinados a calles, aceras, servidumbres y parques; terrenos donde se encuentren ubicadas mejoras al sistema de acueductos y alcantarillados nacionales; terrenos en los que se encuentren construidas instalaciones del Ministerio de Salud, de la Policía Nacional o de cualquiera entidad pública o de servicios públicos y cualquier otro terreno destinado a uso público, con independencia de que se encuentren inscritas esas fincas a nombre del promotor del desarrollo o de cualquiera otra persona, que sean traspasados a la Nación, al municipio respectivo o a cualquiera otra entidad pública con patrimonio propio autorizada por ley para recibir dichos bienes. Lo dispuesto en este párrafo no afectará las reglamentaciones que disponga el Ministerio de Obras Públicas sobre traspaso de calles a la Nación.

12. Los inmuebles que constituyan la vivienda principal y permanente donde vive una persona con discapacidad, cuyo título de propiedad esté a nombre de una persona con discapacidad, de acuerdo con lo previsto en el numeral 9 del artículo 3 de la Ley 42 de 1999, debidamente acreditada por la Secretaría Nacional de Discapacidad, cuyo valor catastral no exceda la suma de doscientos cincuenta mil balboas (B/.250 000.00).

Este beneficio aplicará a las personas que padezcan una discapacidad que impida su inserción laboral o el ejercicio de artes manuales, profesionales o de cualquier oficio, o a las que teniendo movilidad reducida no puedan trabajar de manera regular.

13. Los inmuebles que sean terrenos y/o mejoras, de acuerdo con lo establecido en las leyes especiales por el término que corresponda, según el caso.

Las excepciones de que trata este artículo, así como las exoneraciones de este impuesto concedidas en otras leyes especiales, solo podrán ser aplicadas por una sola vez; en consecuencia, ningún inmueble podrá gozar de dos exoneraciones de este impuesto a la vez.

**Artículo 2.** El artículo 764-A del Código Fiscal queda así:

**Artículo 764-A.** Estarán exentos del pago de impuesto de inmuebles a partir del año 2019, los bienes inmuebles cuya base imponible, compuesta por terreno y construcción, incluidas las mejoras adicionales a la construcción original, no exceda



de un valor catastral de ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00) y constituya, entre los bienes inmuebles del propietario, el patrimonio familiar tributario o la vivienda principal.

El patrimonio familiar tributario corresponde al bien inmueble destinado al uso permanente por el propietario del inmueble con fines habitacionales con su familia, que habite bajo el mismo techo. Se entiende como familia el concepto que para tal efecto se establece en el Código de la Familia para constituir patrimonio familiar.

La vivienda principal será aquella de uso permanente por el propietario del bien inmueble, persona natural, con fines habitacionales, entre sus bienes inmuebles residenciales y que no constituya patrimonio familiar.

En los casos a que se refiere el presente artículo, para constituir patrimonio familiar tributario o la vivienda principal se presentará una declaración jurada ante la Dirección General de Ingresos por parte del propietario del bien inmueble, sobre la utilización que se dará a la vivienda constituida en patrimonio familiar tributario o la vivienda principal.

Dicho bien inmueble destinado como patrimonio familiar tributario o la vivienda principal puede ser de propiedad de una persona natural o jurídica.

Este beneficio se hace extensivo a los bienes inmuebles, cuya titularidad corresponde a una persona jurídica, siempre que las personas naturales beneficiarios finales de dicha persona jurídica, estén plenamente identificadas como miembros de la familia, para el que constituya patrimonio familiar tributario, cuyos titulares del 100 % de las acciones estén debidamente certificadas por un contador público autorizado. Todos los accionistas deberán rendir declaración jurada que indique que el inmueble es su patrimonio familiar tributario.

En el caso del patrimonio familiar tributario o la vivienda principal a nombre de una fundación de interés privado o fideicomiso, los fundadores o los beneficiarios finales, según corresponda, deberán certificar mediante declaración jurada la identidad completa de los beneficiarios de dicho inmueble.

En el caso de la vivienda principal, el beneficio se hace extensivo a los bienes inmuebles, cuya titularidad corresponde a una persona jurídica, siempre que el beneficiario final sea una o más personas naturales plenamente identificadas y titulares del 100 % de las acciones certificadas por un contador público autorizado. Todos los accionistas deberán rendir declaración jurada que indique que el inmueble es su vivienda principal.

El Estado se obliga, cada cinco años, a la revisión de la base imponible exonerada, con el objetivo de elevar el valor catastral de ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00) exonerado, el cual no causará impuesto de inmuebles para el propietario que constituye patrimonio familiar tributario o la vivienda principal. Dicha revisión atenderá al Principio de Capacidad Contributiva y los efectos inflacionarios, para que los propietarios de este tipo de propiedades residenciales no deban pagar el impuesto de inmuebles con carácter permanente.



Para acogerse al beneficio fiscal que otorga el patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, se deberá presentar una solicitud simple ante la Dirección General de Ingresos acompañada con los requisitos que se señalen para tales efectos a través de decreto ejecutivo expedido por el Órgano Ejecutivo.

También podrán constituir patrimonio familiar tributario o la vivienda principal la que corresponda, entre sus bienes inmuebles, la vivienda principal del propietario de dicho inmueble, en su condición de jubilado, pensionado o que cuente con la edad legal para la jubilación, destinado como patrimonio familiar tributario o la vivienda principal.

Para que el bien inmueble se considere 100 % exceptuado de este impuesto y constituya patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, su valor catastral no deberá exceder de ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00), con independencia de la existencia del gravamen de hipoteca de vivienda sobre el bien inmueble o de un fideicomiso con garantía.

También podrá acogerse al beneficio fiscal de patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, aquel bien inmueble de uso habitacional, a pesar de que este exceda el valor catastral exento, equivalente a ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00), y tributará solo sobre ese valor catastral excedente, de acuerdo con la tabla establecida en el artículo 766 de este Código, con independencia de la existencia del gravamen de hipoteca de vivienda sobre el bien inmueble o de un fideicomiso con garantía.

Los bienes inmuebles que constituyan patrimonio familiar tributario o la vivienda principal no podrán ser objeto de aumento de valor catastral mediante avalúos generales ni parciales por parte de ningún organismo del Estado de manera oficiosa.

Estos bienes inmuebles solo podrán ser objeto de una modificación de su valor catastral mediante avalúo voluntario, solicitado por el propietario del bien inmueble, previa desafectación del beneficio fiscal de patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, mediante solicitud expresa que debe realizarse ante la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas.

El procedimiento de desafectación del patrimonio familiar tributario o la vivienda principal será reglamentado por el Órgano Ejecutivo.

No existirá posibilidad oficiosa de avalúo sobre los bienes inmuebles constituidos con el beneficio fiscal de patrimonio familiar tributario o la vivienda principal por parte de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras. No se requerirá para optar por este beneficio fiscal la actualización de los valores catastrales de dichos bienes inmuebles.

El propietario de un bien inmueble que actualmente se encuentre exonerado por disposiciones legales anteriores, podrá optar por acogerse al beneficio fiscal que otorga el patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, una vez este se encuentre en vigencia.



Presentada la solicitud para acogerse a este beneficio fiscal, la Dirección General de Ingresos deberá pronunciarse y notificar al contribuyente, dentro del término de tres meses a partir de la fecha de presentación de dicha solicitud. Transcurrido dicho periodo desde que se solicita la constitución de patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, sin que la Dirección General de Ingresos se haya pronunciado y notificado al contribuyente, se entenderá aceptada dicha solicitud.

Los bienes inmuebles que no se encuentren bajo esta condición de patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, tributarán de acuerdo con la tabla contenida en el artículo 766-A de este Código. Por ende, todo bien inmueble destinado al uso o actividades comerciales e industriales y residencias que no constituya patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, deberá tributar conforme a la referida tarifa legal.

Los bienes inmuebles situados en un régimen de propiedad horizontal, también podrán constituirse en patrimonio familiar tributario o la vivienda principal; sin embargo, aquellos que no cumplan con esta condición deberán acogerse a lo dispuesto en el artículo 766-A de este Código. Vencido el plazo de la exoneración de las mejoras vigentes concedidas antes de entrar en vigencia el beneficio fiscal de patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, se les aplicará la tarifa establecida en el artículo 766-A, sin perjuicio de la opción con que cuenta el contribuyente de presentar solicitud para acogerse al patrimonio familiar tributario o la vivienda principal cuando así lo considere y cumpla con las condiciones establecidas en este Código.

Los propietarios de inmuebles que para gozar del beneficio fiscal que establece este artículo fraccionen o dividan el valor catastral de un inmueble o simulen estar dentro de la categoría de patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, sin cumplir con los requisitos establecidos en este Código, serán sancionados con multa de mil balboas (B/.1 000.00) a diez mil balboas (B/.10 000.00), sin perjuicio de lo que dispone el artículo 797 de este Código sobre defraudación fiscal en materia de impuesto de inmuebles.

**PARÁGRAFO.** Los bancos de licencia general, las entidades financieras, las cooperativas y las demás instituciones que otorguen financiamientos para la adquisición de viviendas o bienes raíces en general o por créditos garantizados con bienes inmuebles actuarán como agentes de retención del impuesto de inmuebles, del cual sean objeto los bienes inmuebles y sus mejoras, que hayan sido financiados a través de préstamos hipotecarios o créditos hipotecarios o garantizados por fideicomisos de garantía y de emisión de valores. Se exceptúan de la aplicación de la retención, los bienes inmuebles que sean declarados patrimonio familiar tributario o la vivienda principal de los contribuyentes.

Este mecanismo de retención no conlleva responsabilidades solidarias en materia de determinación, liquidación, fiscalización, control o falta de pago del impuesto, ni generará responsabilidad administrativa ni penal alguna para estas



entidades, respecto del cumplimiento o pago del impuesto de inmuebles por parte del titular del bien inmueble que financian; no obstante, no deberá generar cargo alguno a este titular.

Las entidades que actúen como agentes de retención informarán a la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas las sumas retenidas y harán los depósitos correspondientes en las cuentas del Tesoro Nacional.

Además, tendrán la obligación de comunicar a los contribuyentes sobre los saldos pendientes de pago.

La Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas reconocerá a los agentes de retención del impuesto de inmuebles, por una sola vez, un crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, por concepto de los costos en que incurran en los ajustes en sus sistemas contables e informáticos para la implementación del mecanismo de retención del impuesto de inmuebles establecido en este párrafo. También les reconocerá, anualmente, dentro de cada periodo fiscal, un crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta por la administración de este mecanismo de retención. El Órgano Ejecutivo reglamentará esta materia.

**Artículo 3.** El artículo 764-B del Código Fiscal queda así:

**Artículo 764-B.** Cada bien inmueble, así como las edificaciones y demás construcciones permanentes hechas o que se hicieran sobre dichos bienes, de propiedad de empresas dedicadas a la generación o transmisión de energía eléctrica, o destinadas o que se destinen a actividades directamente relacionadas con la generación o transmisión de energía eléctrica para el servicio público, pagarán el impuesto de inmuebles a las tarifas vigentes de aplicación general hasta un máximo de cincuenta mil balboas (B/.50 000.00) por año. Este impuesto no será transferido a los usuarios.

**Artículo 4.** El artículo 766 del Código Fiscal queda así:

**Artículo 766.** La tarifa progresiva combinada de este impuesto sobre un bien inmueble bajo el beneficio fiscal de patrimonio familiar tributario o la vivienda principal es la siguiente:

1. 0.00 % sobre la base imponible de cero balboas hasta ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00).
2. 0.50 % sobre la base imponible excedente de ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00) hasta setecientos mil balboas (B/.700 000.00).
3. 0.7 % sobre la base imponible excedente de setecientos mil balboas (B/.700 000.00).

Se entiende por base imponible del impuesto de inmuebles la compuesta por el valor catastral del terreno y construcción o edificación, incluidas las mejoras adicionales a la construcción o edificación original, si las hubiera.



La aplicación de la tarifa progresiva combinada establecida en este artículo solo será aplicable a los valores excedentes al valor catastral sobre patrimonio familiar tributario o la vivienda principal.

**PARÁGRAFO 1.** Quedan exonerados de este impuesto los bienes inmuebles que se adquieran como primera compra de vivienda y se constituyan patrimonio familiar tributario o la vivienda principal, cuyo valor catastral esté entre ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00) a trescientos mil balboas (B/.300 000.00) por un periodo de tres años, contado a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación o la fecha de inscripción en el Registro Público o lo que ocurra primero.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO.** Los bienes inmuebles constituidos en régimen de propiedad horizontal, que a la fecha estén exoneradas sus mejoras, pagarán la tasa del 1% del valor del terreno hasta el vencimiento de la exoneración de las mejoras. Una vez vencida la exoneración de dichas mejoras, se aplicarán las tarifas establecidas en los numerales de este artículo, sin perjuicio de la opción con que cuenta el contribuyente de presentar solicitud para acogerse al patrimonio familiar tributario o la vivienda principal cuando así lo considere y cumpla con las condiciones establecidas para ello.

**Artículo 5.** El artículo 766-A del Código Fiscal queda así:

**Artículo 766-A.** La tarifa progresiva combinada sobre bienes inmuebles comerciales, industriales, otras residencias, terrenos y otros es la siguiente:

1. 0.00 % sobre la base imponible de cero balboas hasta treinta mil balboas (B/.30 000.00).
2. 0.60 % sobre la base imponible excedente de treinta mil balboas (B/.30 000.00) hasta doscientos cincuenta mil balboas (B/.250 000.00).
3. 0.80 % sobre la base imponible excedente de doscientos cincuenta mil balboas (B/.250 000.00) hasta quinientos mil balboas (B/.500 000.00).
4. 1.00 % sobre la base imponible excedente de quinientos mil balboas (B/.500 000.00).

**PARÁGRAFO TRANSITORIO.** Los bienes inmuebles constituidos en régimen de propiedad horizontal de uso comercial, industrial, otras residencias y otros, que a la fecha estén exoneradas sus mejoras, pagarán la tasa del 1% del valor del terreno hasta el vencimiento de la exoneración de las mejoras. Una vez vencida la exoneración de dichas mejoras, se aplicarán las tarifas establecidas en los numerales de este artículo.

**Artículo 6.** Se adicionan los Parágrafos 1, 2, 3 y Transitorio al artículo 768 del Código Fiscal, así:

**Artículo 768. ...**

**PARÁGRAFO 1.** El valor catastral de un bien inmueble será la estimación de la base imponible para la determinación del impuesto de inmuebles, el cual será



establecido por la Dirección de Información Catastral y Avalúos de la Autoridad Nacional de Administración de Tierras mediante avalúos de oficio.

El procedimiento para estimar el valor catastral de un inmueble será la multiplicación del valor de mercado de la finca avaluada por el 60 %. Para estimar el valor de mercado al momento de realizar el avalúo, se tomarán en cuenta factores como:

1. Oferta.
2. Localización.
3. Uso de suelo, ya sea comercial, residencial, industrial, agropecuario o institucional.
4. Topografía.
5. Frente.
6. Fondo.
7. Forma.
8. Drenaje.
9. Elementos ambientales.
10. Elementos sociales.

**PARÁGRAFO 2.** Cuando se consideren las mejoras, estas serán basadas en el método de costo, menos la depreciación por condición física y por edad, cuya vida útil sería de setenta y cinco años y el porcentaje de depreciación a razón de 1.33% por año, más el porcentaje, según la condición física encontrada.

**PARÁGRAFO 3.** Una vez determinado el valor catastral, se le aplicará la tarifa que está establecida en el artículo 766-A.

**PARÁGRAFO TRANSITORIO.** No obstante lo dispuesto en este artículo, el Gobierno Nacional no realizará avalúos generales, parciales o específicos, hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 7.** El artículo 786 del Código Fiscal queda así:

**Artículo 786.** El impuesto correspondiente a un año podrá pagarse en tres cuotas o partidas. El pago de la primera cuota o partida deberá hacerse a más tardar el treinta de abril; el de la segunda, a más tardar el treinta y uno de agosto, y el de la tercera, a más tardar, el treinta y uno de diciembre.

Cuando el monto del impuesto anual no exceda de diez balboas (B/.10.00) el pago se hará en una sola partida, y se efectuará a más tardar el treinta y uno de diciembre de cada año.

Si el pago de una cuota o partida del impuesto anual o de la totalidad de este se realiza después del vencimiento de las fechas señaladas en este artículo, la cuota o la totalidad, según el caso, se cobrará con un recargo de 10 %.

**PARÁGRAFO.** Todo pago que se haga dentro de los dos primeros meses del primer cuatrimestre, es decir, a más tardar el último día del mes de febrero del año fiscal, tendrá un beneficio de un 10 % de descuento del impuesto de inmuebles al contribuyente, sea persona natural o jurídica.



**Artículo 8.** El artículo 5 de Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 5.** La diferencia entre la tasa de referencia y la tasa inferior a ella que, discrecional y efectivamente, cobre el acreedor sobre cada uno de los préstamos hipotecarios preferenciales se denomina tramo preferencial.

El referido tramo preferencial no podrá exceder del 4% en los préstamos para vivienda, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta mil balboas (B/.40 000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00).

En el caso de viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta cuarenta mil balboas (B/.40 000.00), el referido tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca de tiempo en tiempo durante el periodo de vigencia del beneficio hipotecario. En consecuencia, el Estado pagará a las personas y entidades de que trata el artículo 1 de la presente Ley el 100 % de los intereses preferenciales.

Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:

1. Los inmuebles con un valor registrado superior a ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00).
2. Los financiamientos fraccionados por uno o varios adquirentes sobre un mismo inmueble, que superen en su totalidad los ciento veinte mil balboas (B/.120 000.00).
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiados con este régimen.

**Parágrafo transitorio.** Los préstamos hipotecarios preferenciales que se hayan otorgado previamente, mantendrán los tramos preferenciales vigentes a la fecha en que fueron aprobados.

**Artículo 9.** El artículo 7 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 7.** Los créditos fiscales de que trata esta Ley podrán ser solicitados trimestralmente de conformidad con las disposiciones que para este efecto establezca la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas.

Si en cualquier año fiscal el acreedor no pudiera efectivamente utilizar todos los créditos fiscales a que tenga derecho por préstamos hipotecarios preferenciales, podrá utilizar el crédito excedente durante los cinco años siguientes a su conveniencia, o transferirlo, en todo o en parte, a cualquier otro contribuyente mediante contrato escrito que deberá cumplir las formalidades y contener los datos que señale la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas. Una vez transcurrido este plazo, el derecho al uso de este crédito fiscal prescribe.

**Parágrafo transitorio.** Los créditos fiscales establecidos y regulados por la presente Ley, que hubieran prescrito en el año 2017, con base en el término de



prescripción de tres años, recobrarán su vigencia y quedarán sometidos al término de prescripción de cinco años.

Este párrafo transitorio es de orden público y de interés social y tendrá efecto retroactivo hasta el 1 de enero de 2013.

**Artículo 10.** El primer párrafo y los numerales 2 y 6 del artículo 58 de la Ley 41 de 2004 quedan así:

**Artículo 58.** El Área Panamá-Pacífico es un área o zona libre de todo impuesto para las Empresas del Área Panamá-Pacífico, el Operador y el Desarrollador, excepto por lo dispuesto en los artículos 60, 72 y 77 de la presente Ley. Por consiguiente y salvo las excepciones antes señaladas, todas las actividades, negocios, servicios, operaciones o transacciones de las Empresas del Área Panamá-Pacífico, el Desarrollador o el Operador estarán 100% libres de impuestos directos e indirectos, contribuciones, tasas, derechos y gravámenes nacionales, incluyendo, pero sin limitar, las exoneraciones siguientes:

...

2. Exoneración del impuesto sobre la transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios sobre todo tipo o clase de mercancías, productos, equipos y demás bienes en general. También estarán exonerados de este impuesto los servicios que reciban las empresas por parte de las personas naturales o jurídicas que sean Empresas del Área Panamá-Pacífico o de Zonas Francas.

...

6. Exoneración del impuesto de inmuebles sobre las mejoras comerciales e industriales y sobre el terreno y las mejoras, así como del impuesto de transferencia de bienes inmuebles, por el término de treinta años para el Desarrollador maestro y por el término de diez años para las empresas que compren bienes inmuebles dentro del Área Panamá-Pacífico, contados a partir del 1 de enero de 2019.

Para los propósitos del impuesto de transferencia de bienes inmuebles, mientras esté vigente esta exoneración en las escrituras públicas respectivas deberá hacerse constar solamente que el bien inmueble que se transfiere está ubicado dentro del Área Panamá-Pacífico, y no será necesario hacer constar la exoneración del pago del impuesto y los datos de la declaración jurada correspondiente. Los notarios públicos podrán dar fe del respectivo contrato.

...

**Artículo 11.** Se adicionan los numerales 5, 6 y 7 al artículo 60 de la Ley 41 de 2004, así:

**Artículo 60.** Las Empresas del Área Panamá-Pacífico, el Desarrollador y el Operador, tanto por sus operaciones interiores como sus operaciones exteriores o de exportación, estarán sujetos al pago, conforme a las normas legales fiscales vigentes, de los impuestos siguientes:



...

5. El impuesto de inmuebles sobre las mejoras comerciales e industriales, así como sobre el terreno y las mejoras, una vez transcurra el término de treinta años, para el Desarrollador maestro, y de diez años, para las empresas que compren bienes inmuebles dentro del Área Panamá-Pacífico, en ambos casos, a partir del 1 de enero de 2019.
6. El 0.5 % anual sobre el capital de la empresa con un mínimo de cien balboas (B/.100.00) y un máximo de cincuenta mil balboas (B/.50 000.00), excepto las empresas que se hayan inscrito en el Registro de Empresas del Área de Panamá- Pacífico hasta el 31 de diciembre de 2016.
7. El impuesto de transferencia de bienes corporales muebles y la prestación de servicios, sobre la prestación de servicios que sean facturados a las empresas establecidas en el Área Económica Panamá-Pacífico y zonas francas por personas naturales o jurídicas que no estén dentro de estas áreas, salvo lo establecido en el numeral 7 del literal b del Parágrafo 8 del artículo 1057-V del Código Fiscal.

...

**Artículo 12.** Se adiciona un párrafo final al artículo 24 de la Ley 32 de 2011, así:

**Artículo 24.** En las zonas francas, podrán establecerse personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, dedicadas a actividades de producción de bienes, servicios, servicios logísticos, educación superior, investigación científica, alta tecnología, servicios ambientales y cualquiera otra actividad que autorice el Consejo de Gabinete en las siguientes categorías:

...

También podrán establecerse en las zonas francas inversionistas dedicados al alquiler de bienes raíces a empresas que se dediquen a las actividades permitidas por la presente Ley. Estos inversionistas serán equiparados al promotor de zonas francas para efectos fiscales.

**Artículo 13.** El artículo 31 de la Ley 32 de 2011 queda así:

**Artículo 31.** Toda actividad, operación, transacción, trámite y transferencia de bienes muebles e inmuebles, compra de equipo y materiales de construcción, materias primas, maquinarias, herramientas, accesorios, insumos y todo bien o servicio requerido para sus operaciones, que realicen las empresas establecidas dentro de las zonas francas, estarán exoneradas de todo impuesto directo e indirecto, contribuciones, tasas, derechos y gravámenes nacionales, con excepción del impuesto de inmuebles.

El promotor y las empresas establecidas dentro de las zonas francas deberán mantener registros contables y documentos que reflejen claramente sus operaciones exentas y no exentas de impuestos.



**Artículo 14.** Los bienes inmuebles que actualmente constituyen el patrimonio familiar de acuerdo con el Código de la Familia y gocen de una exoneración del impuesto de inmuebles serán reconocidos de manera automática por la Dirección General de Ingresos.

**Artículo 15.** Se concede un periodo de moratoria para el pago del impuesto de inmuebles, que recae sobre los intereses y recargos causados por los inmuebles sujetos a este impuesto. Esta moratoria tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2017. Se les aplicará la prescripción de oficio del impuesto de inmuebles, solo a los contribuyentes que se acojan a esta moratoria.

**Artículo 16.** Los notarios públicos como requisito mínimo para protocolizar o elevar a escritura pública el traspaso de títulos de dominio o propiedad de un bien inmueble que las partes ya sea por un contrato de compraventa, donación, dación en pago o cualquiera otra modalidad de transferencia de un inmueble, deberán exigir que se desglose el valor del traspaso en proporción a los valores correspondientes al terreno y a las mejoras, en aquellos casos que corresponda.

Igual obligación se extenderá a los servidores públicos que, por virtud de la ley, se encuentren habilitados para ejercer funciones notariales en la República de Panamá.

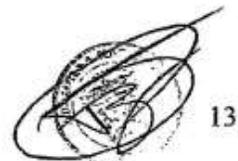
**Artículo 17.** En el Registro Público no se practicará ninguna inscripción relativa a bienes inmuebles que estén relacionados al traspaso de títulos de dominio o propiedad, si en la respectiva escritura o documento público se observa que no se detallan los valores de terreno y mejoras en los casos que así corresponda, incluidos los inmuebles bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

**Artículo 18.** Los bienes inmuebles que gocen de exoneración por nuevas mejoras habitacionales o comerciales y leyes especiales mantendrán vigentes la exoneración hasta el término concedido por la ley correspondiente.

Se reconocerán las exoneraciones vigentes al 31 de diciembre de 2018 de las mejoras derivadas de los proyectos, cuyo permiso de construcción haya sido expedido antes del 1 de enero de 2019.

A los inmuebles ubicados en las zonas francas de propiedad del promotor de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 32 de 2011, que actualmente gozan de exoneraciones por ser fincas que se constituyeron antes de la entrada en vigencia de esta Ley y que no tenían un término de vencimiento de la exoneración, les vencerán estas exoneraciones en treinta años después de entrar en vigencia esta Ley. También estarán exentos del impuesto de transferencia de bienes inmuebles.

El Desarrollador maestro del Área Panamá-Pacífico estará exonerado del impuesto de inmuebles y del impuesto de transferencia de bienes inmuebles por el término de treinta años a partir del 1 de enero de 2019.



Los bienes inmuebles propiedad de empresas establecidas e inversionistas en zonas francas reguladas por la Ley 32 de 2011 estarán exentos por el término de diez años, a partir de que se establezcan en estas zonas.

Los bienes inmuebles propiedad de empresas ya establecidas en el Área Panamá-Pacífico mantendrán la exoneración que les concede las referidas leyes hasta el 31 de diciembre de 2029.

**Artículo 19.** Cuando por razones de fuerza mayor, el Órgano Ejecutivo, a través del Consejo de Gabinete, declara una zona o área de emergencia, debido a casos fortuitos o de fuerza mayor o desastres naturales que afecten a la vivienda, las mejoras construidas o la cavidad superficiaria de una finca desmejorando su valor u ocasionando la pérdida de esta o parte de ella, emitirá una resolución, a través de la autoridad competente, para condonar, diferir o eximir total o parcialmente del pago del impuesto de inmuebles al contribuyente o a los contribuyentes afectados, siempre que estos sean objeto del pago de impuesto, en proporción a la afectación de las fincas y sus mejoras, si las hubiera.

**Artículo 20.** La presente Ley modifica los artículos 764, 764-A, 764-B, 766, 766-A y 786 y adiciona los párrafos 1, 2, 3 y transitorio al artículo 768 del Código Fiscal.

Modifica los artículos 5 y 7 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, el primer párrafo y los numerales 2 y 6 del artículo 58 de la Ley 41 de 20 de julio de 2004 y el artículo 31 de la Ley 32 de 5 de abril de 2011; adiciona los numerales 5, 6 y 7 al artículo 60 de la Ley 41 de 20 de julio de 2004 y un párrafo final al artículo 24 de la Ley 32 de 5 de abril de 2011, y deroga el artículo 81 de la Ley 6 de 2 de febrero de 2005, el artículo 22-A de la Ley 23 de 29 de enero de 2003, el numeral 2 del artículo 4, el numeral 2 del artículo 5, el numeral 3 del artículo 6, el literal b del numeral 3, el literal b del numeral 4, el literal b del numeral 5 y el literal a del numeral 6 del artículo 8 de la Ley 80 de 8 de noviembre de 2012.

**Artículo 21.** Esta Ley comenzará a regir el 1 de enero de 2019, con excepción del artículo 8 que entrará a regir el 1 de enero de 2018 y del párrafo transitorio del artículo 6 (que corresponde al artículo 768 del Código Fiscal) y de los artículos 9 y 15 que comenzarán a regir desde su promulgación.

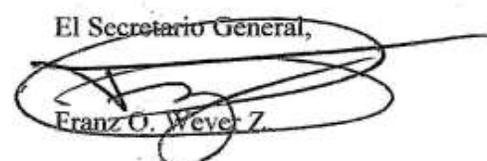
#### COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Proyecto 509 de 2017 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los dieciocho días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete.

La Presidencia,

  
Yanibel Abrego S.

El Secretario General,

  
Franz O. Wever Z.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA  
PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 17 DE OCTUBRE DE 2017.



DULCIDIO DE LA GUARDIA  
Ministro de Economía y Finanzas



JUAN CARLOS VARELA R.  
Presidente de la República

LEY 94  
De 20 de septiembre de 2019

**Que modifica la Ley 3 de 1985, que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y dicta otras disposiciones**

**LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Los literales e y f del artículo 2 de la Ley 3 de 1985 quedan así:

**Artículo 2.** Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes, a saber:

...

- e. Que el precio de compra o de construcción de la vivienda no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00).
- f. Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización acorde al tramo preferencial establecido en esta Ley que se pretenda cubrir.

**Artículo 2.** El artículo 5 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 5.** La diferencia entre la tasa de referencia y la tasa inferior a aquella que, discrecional y efectivamente, cobre el acreedor sobre cada uno de los préstamos hipotecarios preferenciales se denomina tramo preferencial.

El referido tramo preferencial no podrá exceder de:

1. 4 % en los préstamos para vivienda, por un periodo de diez años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00).
2. 4 % en los préstamos para vivienda, por un periodo de diez años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00) y no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000.00).
3. 3 % en los préstamos para vivienda, por un periodo de diez años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ochenta mil balboas (B/.80,000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00).
4. 2 % en los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00) a nivel nacional.
5. 1.5 % en los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado sea mayor de ciento cincuenta



mil balboas (B/.150,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00) a nivel nacional.

En el caso de los préstamos para viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00), el referido tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca en el tiempo durante el periodo de vigencia del beneficio hipotecario. En consecuencia, el Estado pagará a las personas y entidades de que trata el artículo 1 de la presente Ley el 100 % de los intereses preferenciales.

Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:

- a. Los inmuebles con un valor registrado superior a ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00).
- b. Los financiamientos fraccionados por uno o varios adquirientes sobre un mismo inmueble, que superen en su totalidad los ciento ochenta mil balboas (B/. 180,000.00).
- c. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiarios con este régimen.

**Artículo 3.** El artículo 16 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 16.** Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 1 de agosto de 2024.

**Artículo 4.** El artículo 4 de la Ley 106 de 1974 queda así:

**Artículo 4.** Está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, siempre que se trate de la primera operación de compraventa, que esta ocurra dentro de los cinco años posteriores al permiso de ocupación, y que se refiera a:

1. Viviendas nuevas cuyo permiso de construcción se haya expedido dentro del periodo comprendido del 1 de julio de 2016 al 1 de julio de 2019, o
2. Viviendas nuevas cuyo permiso de ocupación se haya expedido antes del 1 de julio de 2022.

Para tales efectos, las personas que se dediquen a la venta de viviendas nuevas acreditarán, bajo la gravedad del juramento, ante notario público, que se trata de viviendas nuevas. Consecuentemente no será requisito para la transferencia de la propiedad, que la Dirección General de Ingresos expida una certificación de Exclusión del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles. El transmitente notificará al Ministerio de Economía y Finanzas del traspaso de inmueble exonerado del impuesto de transferencia, mediante formulario que la Dirección General de Ingresos expedirá para este fin.

El impuesto de transferencia de bienes inmuebles debe ser cancelado por el vendedor y es nula su transferencia al comprador por virtud de acuerdo privado.

**Artículo 5 (transitorio).** Los préstamos hipotecarios preferenciales que se otorguen desde el momento de la promulgación de la presente Ley hasta el 1 de agosto del año 2024 se acogerán a los beneficios de la Ley 3 de 1985, salvo las excepciones aquí establecidas.

Para efectos del artículo 5 de la Ley 3 de 1985:

1. En el caso del numeral 1, este beneficio será aplicable desde la promulgación de la presente Ley para viviendas que cuenten con permiso de ocupación hasta el 31 de diciembre de 2021.
2. En los casos de los numerales 2 y 3, se podrán acoger a estos beneficios solo las viviendas cuyos permisos de ocupación sean expedidos a partir del 1 de enero de 2022.
3. En el caso de los numerales 4 y 5, también se podrán acoger a este beneficio las viviendas cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2018 hasta la fecha de promulgación de la presente Ley, solo para los préstamos hipotecarios que se otorguen hasta el 31 de diciembre de 2021.

**Artículo 6.** Las personas a las que hace referencia el artículo 1 de la Ley 3 de 1985 podrán establecer las tasas de interés para préstamos hipotecarios según sus políticas internas y del mercado, y el crédito fiscal que se establece en el artículo 6 de la Ley 3 de 1985 se limitará a lo establecido en dicho artículo.

**Artículo 7.** El Órgano Ejecutivo determinará las diferentes modalidades de pago que podrán aplicarse para solventar las obligaciones por pagar que hayan sido reconocidas para las vigencias fiscales anteriores, presentes y futuras.

**Artículo 8.** El Ministerio de Economía y Finanzas reglamentará los procedimientos, requisitos y condiciones para la aplicación efectiva de la presente Ley.

**Artículo 9.** La presente Ley modifica los literales e y f del artículo 2 y los artículos 5 y 16 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, y el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974.

**Artículo 10.** Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

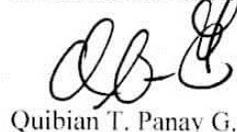
Proyecto 88 de 2019 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los diecisiete días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve.

El Presidente,



Marcos E. Castellero Barahona

El Secretario General,

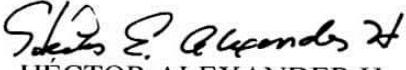


Quibian T. Panay G.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA PANAMÁ.  
REPÚBLICA DE PANAMÁ, 20 DE *septiembre* DE 2019.



LAURENTINO CORTIZO COHEN  
Presidente de la República



HÉCTOR ALEXANDER H.  
Ministro de Economía y Finanzas

**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS**  
**DECRETO EJECUTIVO N° 554**  
 (De 19 de Noviembre de 2019)



Por el cual se reglamenta la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, que establece el Régimen de Intereses Preferenciales Hipotecarios y deroga el Decreto Ejecutivo No.39 de 3 de junio de 2009.

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**  
 En uso de sus facultades constitucionales y legales,

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, se establece un Régimen de Intereses Preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, que, entre otros aspectos, contempló el derecho de los acreedores hipotecarios a recibir un Crédito Fiscal aplicable al pago del impuesto sobre la renta, supeditado a ciertos supuestos y condiciones;

Que a través de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019, se modifica la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, y se dictan otras disposiciones, entre ellas su artículo 7, que establece que el Órgano Ejecutivo determinará diferentes modalidades de pago que podrán aplicarse para solventar las obligaciones que hayan sido reconocidas en vigencias fiscales anteriores, presentes y futuras; en referencia a los acreedores hipotecarios de los préstamos hipotecarios preferenciales;

Que el artículo 2 de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019, modificó el artículo 5 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, en el sentido que estableció los nuevos tramos preferenciales aplicables a los préstamos hipotecarios preferenciales;

Que el artículo 8 de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019, facultó al Ministerio de Economía y Finanzas para reglamentar los procedimientos, requisitos y condiciones para la aplicación efectiva del Régimen de Intereses Preferenciales Hipotecarios;

Que en virtud del numeral 14 del artículo 184 de la Constitución Política de la República de Panamá,

**DECRETA:**

**TÍTULO I**  
 De las Definiciones

**Artículo 1.** Para los efectos del presente Decreto Ejecutivo, los términos siguientes se entenderán así:

1. Acreedor Hipotecario: Cualquiera de las personas mencionadas en el artículo 1 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, que haya otorgado un préstamo hipotecario preferencial.
2. Banco: Toda persona que lleve a cabo el negocio de banca o que actúe como oficina de representación.
3. Crédito Fiscal: Es el crédito aplicable al pago del Impuesto Sobre la Renta a que tiene derecho el acreedor hipotecario de un préstamo hipotecario preferencial, previo el cumplimiento de los requisitos legales establecidos en el presente Decreto Ejecutivo.
4. Deudor Hipotecario: Es el prestatario beneficiario de un préstamo hipotecario preferencial.

5. **Establecimiento (Entidades Financieras):** Toda oficina, sucursal o agencia de un Banco que se dedique al negocio de banca. Se exceptúan de esta definición aquellos equipos, máquinas, sistemas u oficinas excluidos expresamente por la Superintendencia.
6. **Financiamiento Interino:** Es la extensión crediticia a corto plazo concedida al promotor para la construcción de los proyectos de vivienda.
7. **Período Declarado:** Es el período total o parcial del año fiscal del acreedor, durante el cual se cobran los intereses del respectivo préstamo hipotecario preferencial.
8. **Precio de Compra:** El monto del préstamo hipotecario preferencial a pagar por el deudor hipotecario con la finalidad de adquirir una propiedad, en calidad de vivienda o residencia principal, que incluye terreno y mejoras. No se podrán financiar bajo el régimen de interés preferencial las compras de terrenos sin la existencia de mejoras.
9. **Precio de Construcción:** El monto del préstamo hipotecario preferencial a pagar por el deudor hipotecario con la finalidad de financiar la construcción de su vivienda o residencia principal.
10. **Préstamos Hipotecarios Preferenciales:** Todos aquellos que sean concedidos u otorgados para la compra o construcción de la vivienda o residencia principal bajo las condiciones de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985 y sus respectivas modificaciones y que sean inscritos en el Registro Público de Panamá.
11. **Vivienda o Residencia Principal:** Es el inmueble que incluye mejoras y terreno, de uso primario, cuya habitación es de carácter permanente y habitual.  
  
Para los efectos del presente Decreto Ejecutivo sólo será considerada para el Régimen de Intereses Preferenciales una residencia principal por cada préstamo.
12. **Superintendencia:** Superintendencia de Bancos de Panamá.
13. **Tasa de Referencia:** Equivale al promedio redondeado al cuarto (1/4) del punto porcentual más cercano, de los intereses cobrados por la Caja de Ahorros y los cinco (5) bancos privados que tengan las mayores carteras de préstamos hipotecarios residenciales no amparados por la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, en el mes inmediatamente anterior a la fecha de publicación de la nueva tasa de referencia por la Superintendencia.
14. **Tramo Preferencial:** Es la diferencia entre la tasa de referencia y la tasa inferior a la misma que discrecional y efectivamente, cobre el acreedor hipotecario sobre cada uno de los préstamos hipotecarios preferenciales.
15. **Valor Registrado:** El que aparece en las escrituras de compraventa o de préstamo hipotecario para la construcción de vivienda o residencia principal, debidamente inscritas en el Registro Público de Panamá.
16. **Vivienda Plurifamiliar Vertical:** Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas en forma vertical, una arriba de otra.



## TÍTULO II Del Ámbito de Aplicación

### CAPÍTULO I Disposiciones Generales

**Artículo 2.** Los Bancos, la Caja de Ahorro, el Banco Nacional de Panamá, el Banco Hipotecario Nacional, otras entidades financieras, incluyendo las asociaciones de ahorro y préstamo y cualquiera otra persona jurídica cuyo giro comercial sea el de otorgar préstamos hipotecarios y las empresas de construcción que deseen acogerse al régimen fiscal previsto en la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, deberán registrarse, previamente, mediante formularios especiales confeccionados por la Dirección General de Ingresos, para lo cual deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

1. Formalizar solicitud ante el Director General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, mediante apoderado legal.
2. Adjuntar constancia de su personería jurídica.
3. Aportar copia de la licencia o Aviso de Operaciones que las habilita para dedicarse al negocio de otorgar préstamos hipotecarios, o a la industria de la construcción, exceptuando los bancos, entidades financieras estatales y las asociaciones de ahorro y préstamo para la vivienda.
4. Acreditar que ejerce el negocio de otorgar préstamos hipotecarios en forma habitual, entendiéndose para ello:
  - a. Haber realizado veinte (20) o más préstamos hipotecarios, durante el año anterior o;
  - b. Mantener una cartera crediticia para préstamos de esta naturaleza, por suma no menor de un millón de balboas (B/.1,000,000.00), excepto los bancos, entidades financieras y las asociaciones de ahorros y préstamos para la vivienda.
5. Acreditar, en defecto del requisito contenido en el numeral 4 anterior, que ejerce como actividad principal la industria de la construcción y haber realizado durante el año anterior construcciones por una suma no menor de un millón de balboas (B/.1,000,000.00), excepto los bancos, entidades financieras estatales y las asociaciones de ahorros y préstamos para la vivienda.
6. Los demás requisitos que se requieran a través del formulario de Registro de Acreedor, que al efecto haya expedido la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas.

La referida información podrá ser excepcionada por parte de Dirección General de Ingresos, cuando ésta disponga de la misma *vía Web directamente con las entidades correspondientes.*

### CAPÍTULO II De los Contratos de Préstamos Hipotecarios Preferenciales.

**Artículo 3.** Los contratos de préstamos hipotecarios preferenciales, que efectúen las personas señaladas en el artículo 2 de este Decreto Ejecutivo y que previamente hayan sido registradas en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Que el producto del préstamo se destine, exclusivamente, al financiamiento del precio de compra o de la construcción de la residencia principal del prestatario, en la República de Panamá.



2. Que la referida residencia sea nueva. En el supuesto de adquisición por compra, se reputará como tal la primera venta desde la construcción de la misma sin que haya sido previamente habitada, circunstancia que comprobará el deudor mediante declaración jurada notarial, la cual podrá formar parte del contrato de hipoteca, y que en todo caso se hará acompañar del correspondiente permiso de ocupación.

Sin embargo, los traspasos por actos entre vivos, por causa de muerte, o por remate judicial del inmueble hipotecario en garantía de un préstamo hipotecario preferencial en nada afectará el Régimen de Intereses Preferenciales que ampara dicho préstamo, independientemente de la posible sustitución del deudor, siempre y cuando el deudor sustituto utilice el inmueble hipotecario como residencia principal.

3. Que no se trate de préstamos para financiamiento interino de construcción ni para realizar mejoras en una vivienda previamente habitada.
4. Que el préstamo conlleve garantía hipotecaria, constituida sobre el inmueble de que forma parte la referida residencia, debiendo aportarse la correspondiente certificación del Registro Público de Panamá.
5. Que el préstamo hipotecario preferencial se otorgue de conformidad con alguno de los tramos preferenciales establecidos en el artículo 5 del presente Decreto Ejecutivo.
6. Que el pago del préstamo se haya estructurado con arreglo a una tabla de amortización que considere el plazo definido por las Partes en el contrato, que en ningún caso afectará el período del tramo preferencial del Régimen de Intereses Preferenciales que ampara dicho préstamo.

Para efectos del respectivo registro de los préstamos hipotecarios preferenciales ante la Dirección General de Ingresos, además de cumplir con los requisitos previamente establecidos por esta, se deberá aportar copia autenticada del correspondiente permiso de ocupación.

### TÍTULO III De la Tasa de Referencia

**Artículo 4.** La Tasa de Referencia del mercado local del sector vivienda será calculada por la Superintendencia, conforme lo dispone el Artículo 4 de la Ley 3 de 20 de mayo de 1985 y deberá ser enviada al Ministerio de Economía y Finanzas dentro de los siete (7) días siguientes a su fijación.

### TÍTULO IV Del Tramo Preferencial

**Artículo 5.** Los Tramos Preferenciales aplicables a los préstamos hipotecarios preferenciales serán los siguientes:

Supuestos	Tipo de Inmueble	Valor Registrado	Tramo Preferencial	Fecha de aplicación del Interés Preferencial	Vigencia del Beneficio Hipotecario
1.	Vivienda	Hasta B/.45,000.00	100%	Para los préstamos hipotecarios que se otorguen desde el 23 de septiembre de 2019 hasta el 1 de agosto de 2024.	Durante la vigencia del préstamo hipotecario preferencial.



2.	Vivienda	Desde B/.45,000.01 hasta B/.120,000.00	4%	Para los préstamos hipotecarios que se otorguen desde el 23 de septiembre de 2019 hasta el 1 de agosto de 2024, para viviendas con permiso de ocupación expedido hasta el 31 de diciembre de 2021.	10 años no renovables
3.	Vivienda	Desde B/.45,000.01 hasta B/.80,000.00	4%	Para los préstamos hipotecarios que se otorguen desde el 1 de enero de 2022 hasta el 1 de agosto de 2024, para viviendas con permiso de ocupación expedido a partir de 1 de enero de 2022.	10 años no renovables
4.	Vivienda	Desde B/.80,000.01 hasta B/.120,000.00	3%	Para los préstamos hipotecarios que se otorguen desde el 1 de enero de 2022 hasta el 1 de agosto de 2024, para viviendas con permiso de ocupación expedido a partir de 1 de enero de 2022.	10 años no renovables
5.	Vivienda Plurifamiliar Vertical	Desde B/.120,000.01 hasta B/.150,000.00	2%	Para los préstamos hipotecarios que se otorguen desde el 23 de septiembre de 2019 hasta el 1 de agosto de 2024.	5 años no renovables
6.	Excepción: Vivienda Plurifamiliar Vertical	Desde B/.120,000.01 hasta B/.150,000.00	2%	Para los préstamos hipotecarios que se otorguen desde el 23 de septiembre de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2021, para viviendas con permiso de ocupación expedido desde el 1 de enero de 2018 hasta el 23 de septiembre de 2019.	5 años no renovables
7.	Vivienda Plurifamiliar Vertical	Desde B/.150,000.01 hasta B/.180,000.00	1.5%	Para los préstamos hipotecarios que se otorguen desde el 23 de septiembre de 2019 hasta el 1 de agosto de 2024.	5 años no renovables
8.	Excepción: Vivienda Plurifamiliar Vertical	Desde B/.150,000.01 hasta B/.180,000.00	1.5%	Para los préstamos hipotecarios que se otorguen desde el 23 de septiembre de 2019 hasta el 31 de diciembre de 2021, para las viviendas con permiso de ocupación expedido desde el 1 de enero de 2018 hasta el 23 de septiembre de 2019.	5 años no renovables

Para los efectos de este Decreto Ejecutivo, se tendrá como fecha del otorgamiento de los préstamos hipotecarios preferenciales, la fecha que se inscriban en el Registro Público de Panamá.

**Artículo 6.** Se excluyen del Régimen Hipotecario Preferencial:

1. Los inmuebles con un valor registrado superior a ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00).
2. Los financiamientos fraccionados por uno o varios adquirentes sobre un mismo inmueble, que superen en su totalidad los ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00).
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiados con este régimen.



Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales que se hayan otorgado e inscrito en el Registro Público de Panamá previo al 23 de septiembre de 2019, mantendrán los Tramos Preferenciales que sirvieron de base para el cálculo de dichos préstamos.

Los préstamos hipotecarios otorgados e inscritos en el Registro Público de Panamá previo al 23 de septiembre de 2019, no le serán aplicables los Tramos Preferenciales descritos en el numeral 4 y 5 del artículo 5 de la Ley 3 de 1985, según fue modificado por la Ley 94 de 2019.

## TÍTULO V Del Cálculo del Crédito Fiscal

**Artículo 7.** La solicitud del crédito fiscal del acreedor hipotecario se presentará en informes trimestrales, con cálculos desglosados mensualmente, siguiendo el procedimiento que se describe a continuación:

1. A los ingresos que el acreedor hipotecario hubiese recibido en caso de haber cobrado la tasa de referencia vigente durante el período declarado, se le deberá deducir los ingresos efectivamente recibidos en conceptos de intereses de los préstamos hipotecarios preferenciales. *A este valor se le denominará Diferencia Efectiva de Intereses Recibidos.*
2. Para los efectos del cálculo de los ingresos que el acreedor hipotecario hubiese recibido, de haber cobrado la tasa de referencia vigente durante el período declarado, este se obtendrá de multiplicar el saldo inicial del préstamo por la tasa de referencia proporcional (*Mensual o Diaria dado el caso*), entendiéndose por saldo inicial para el primer período el monto total del préstamo.
3. Se entenderá por *Tasa de Referencia Mensual*, el resultado de dividir entre doce (12) la Tasa de Referencia vigente en la fecha de cancelación de cada mes cubierto por los intereses efectivamente pagados.
4. Se entenderá por *Tasa de Referencia Diaria*, el resultado de multiplicar por la *fracción de días del mes* que estuvo vigente el préstamo con la Tasa de Referencia Mensual vigente en la fecha de cancelación de cada día cubierto por los intereses efectivamente pagados.
5. El saldo inicial del préstamo en el período mensual declarado se multiplicará por el Tramo Preferencial fijado por la Superintendencia, en la fecha en que se otorgó el respectivo préstamo, conocido como *Límite Tope*, que es el máximo establecido por Ley.
6. *Se compara el Límite Tope con la Diferencia Efectiva de Intereses Recibidos.* El valor que resulte menor entre ambos será el Crédito Fiscal para el mes respectivo, el cual se transcribirá en el formulario que adecuará la Dirección General de Ingresos para tales efectos.

**Artículo 8.** La solicitud del Crédito Fiscal del Acreedor Hipotecario realizada a través del informe trimestral establecido en el artículo 7 anterior, podrá ser presentada en orden cronológico y de conformidad con las disposiciones que para este efecto haya establecido la Dirección General de Ingresos mediante Resolución.

**Artículo 9.** El Crédito Fiscal del Acreedor Hipotecario, reconocido por la Dirección General de Ingresos, se podrá utilizar durante los tres (3) años siguientes a su conveniencia o se podrá transferir, en todo o en parte, a cualquier otro contribuyente. La Resolución de Crédito Fiscal emitida por la Dirección General de Ingresos debe consignar en forma expresa la fecha de prescripción del Crédito Fiscal.



## TÍTULO VI

### Otras modalidades de Pago

**Artículo 10.** Se establece el pago en efectivo a través de transferencia bancaria (ACH) o títulos valores de deuda pública, como otras modalidades de pago de los Tramos Preferenciales contemplados en los Préstamos Hipotecarios Preferenciales, a los cuales podrán acogerse los acreedores hipotecarios, de acuerdo a las condiciones dispuestas en este Decreto Ejecutivo.

**Artículo 11.** Las solicitudes de cada acreedor hipotecario para el pago del Tramo Preferencial, podrán ser pagadas en efectivo mediante transferencia bancaria, cuando correspondan a una suma no superior a dos millones de balboas (B/.2,000,000.00).

Las solicitudes de cada acreedor hipotecario para el pago del Tramo Preferencial, cuya suma supere los dos millones de balboas (B/.2,000,000.00), podrán ser pagadas a través de títulos valores de deuda pública, previa autorización del Consejo de Gabinete.

**Parágrafo Transitorio.** Los montos que serán pagados a los acreedores hipotecarios en efectivo a través de transferencias bancarias o títulos valores de deuda pública para la vigencia fiscal 2019, corresponden a aquellos créditos fiscales solicitados hasta el 18 de septiembre de 2019, que no se hayan hecho efectivos.

**Artículo 12.** Mediante Decreto Ejecutivo el Órgano Ejecutivo determinará cuándo aplicarán las modalidades de pago establecidas en el artículo 11 anterior, en las vigencias fiscales futuras. Cuando esto no ocurra, continuará aplicándose lo concerniente al Crédito Fiscal, de conformidad al Título V del presente Decreto Ejecutivo.

**Artículo 13.** Las solicitudes de créditos fiscales que hayan sido presentadas por cada acreedor hipotecario y recibidas ante la Sección de Incentivos Tributarios de la Dirección General de Ingresos hasta el 18 de septiembre de 2019, que se acojan a la modalidad de pago que le corresponda según el artículo 11 de este Decreto Ejecutivo, deberán presentar una nueva solicitud acumulando dichas peticiones. La nueva solicitud deberá ser presentada a más tardar diez (10) días hábiles contados a partir del día siguiente a la promulgación del presente Decreto Ejecutivo.

**Artículo 14.** En los casos en que la Dirección General de Ingresos haya emitido una Resolución reconociendo el Crédito Fiscal, la misma podrá ser modificada en cuanto a la modalidad de pago, siempre que exista consentimiento expreso del acreedor hipotecario a favor de la cual fue emitido el acto administrativo que le otorgó el derecho al Crédito Fiscal, sin que con ello se afecte el monto total reconocido.

La manifestación expresa del consentimiento por parte del acreedor hipotecario para la modificación de la modalidad de pago, se entenderá como la renuncia a la aplicación efectiva del Crédito Fiscal a la declaración del Impuesto Sobre la Renta, y la aceptación de cualquiera de las modalidades de pago, ya sea el pago en efectivo a través de transferencia bancaria o títulos valores de deuda pública. Para estos casos no aplican los parámetros establecidos en el artículo 11 del presente Decreto Ejecutivo.

**Artículo 15.** Una vez emitido el consentimiento por parte del acreedor hipotecario para acogerse a la modalidad de pago que corresponda según el artículo 11 del presente Decreto Ejecutivo, la Dirección General de Ingresos procederá a emitir una Resolución mediante la cual se deja sin efecto la Resolución que reconocía el Crédito Fiscal y accede al pago mediante la modalidad de pago respectiva.

**Artículo 16.** El Ministerio de Economía y Finanzas deberá asignar los montos para hacerle frente a los pagos de los Tramos Preferenciales, a través de la partida



presupuestaria correspondiente en el Presupuesto General del Estado para cada vigencia fiscal.

**Artículo 17.** Los acreedores hipotecarios que otorguen préstamos hipotecarios preferenciales, sin perjuicio de la modalidad de pago del Tramo Preferencial, estarán sujetos a las disposiciones de la Resolución No.201-056 de 4 de enero de 2008 y sus modificaciones, o el procedimiento para el registro de préstamos hipotecarios preferenciales que al efecto emita la Dirección General de Ingresos

**Artículo 18.** Para el cálculo de los montos que se deben pagar a los acreedores hipotecarios por los Tramos Preferenciales por medio de las modalidades de pago reglamentada en este Título, se aplicará el mismo procedimiento utilizado para el cálculo del Crédito Fiscal.

**Artículo 19.** Los acreedores hipotecarios para el pago del Tramo Preferencial en efectivo, a través transferencia bancaria, deberán registrarse por el procedimiento de pago establecido para los proveedores del Estado.

Si la modalidad de pago es por medio de títulos valores de deuda pública, los términos serán determinados por la Dirección de Financiamiento Público del Ministerio de Economía y Finanzas de acuerdo a las condiciones del mercado, previa autorización del Consejo de Gabinete.

## TÍTULO VII Disposiciones Finales

**Artículo 20.** Si en cualquier año fiscal el acreedor hipotecario no pudiera efectivamente utilizar todos los Créditos Fiscales a que tenga derecho por "préstamos hipotecarios preferenciales", entonces podrá utilizar el crédito excedente durante los tres (3) años siguientes o transferirlos, en todo o en parte, a cualquier contribuyente, mediante contrato escrito que debe reunir los siguientes requisitos básicos:

1. Nombre y RUC del acreedor titular del Crédito Fiscal. Se exceptúa del RUC a las Entidades Estatales cuando corresponda.
2. Nombre y RUC del contribuyente a quienes se transfiere el Crédito Fiscal.
3. Monto del Crédito Fiscal transferido.
4. Período a que corresponde el Crédito Fiscal transferido.
5. Firmas del acreedor titular del Crédito Fiscal y del contribuyente a quien se transfiere, ambas debidamente autenticadas ante Notario Público.

Los contratos originales, deberán ser aportados a la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas para la verificación del cumplimiento de los requisitos anteriormente descritos y su correspondiente registro.

Una vez transcurrido el plazo de cinco (5) años, el derecho al uso de este Crédito Fiscal prescribe.

**Artículo 21.** La Caja de Ahorros, el Banco Nacional de Panamá, el Banco Hipotecario Nacional y demás entidades financieras estatales que otorguen préstamos hipotecarios preferenciales, recibirán el Crédito Fiscal en la misma forma dispuesta en el artículo 7 y 8 de este Decreto Ejecutivo y se podrá transferir en todo o en parte, a cualquier contribuyente en la forma dispuesta en el artículo anterior.

Para el reconocimiento del pago del Tramo Preferencial a que tienen derecho las entidades mencionadas en este artículo, presentarán únicamente, el formulario que para tal efecto confeccione la Dirección General de Ingresos.



**ARTÍCULO 22.** La Dirección General de Ingresos el Ministerio de Economía y Finanzas llevará un registro de los contratos de préstamos hipotecarios preferenciales otorgados por las personas jurídicas expresados en el artículo 2 de este Decreto Ejecutivo, para lo cual proporcionará las especificaciones técnicas y los formularios respectivos, los cuales deberán contener entre otras informaciones, las siguientes:

1. Generales del acreedor y prestatario.
2. Cualquier otra información adicional contenida en el contrato que se considere necesaria.

**ARTÍCULO 23.** Al Régimen de Interés Preferencial reglamentado a través del presente Decreto Ejecutivo, podrán acogerse los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales que sean otorgados e inscritos en el Registro Público de Panamá, hasta el 1 de agosto de 2024.

**Artículo 24:** Los Préstamos nuevos o modificaciones de Préstamos Hipotecarios Preferenciales que no se hayan podido presentar ante la Dirección General de Ingresos por parte de los acreedores hipotecarios para su registro, que correspondan a préstamos hipotecarios inscritos en el Registro Público de Panamá durante el mes de septiembre y octubre de 2019, podrán ser presentados hasta el 31 de diciembre de 2019, sin que sean sujetos a las multas que señala la Resolución No.201-2778 de 4 de agosto de 2009 dictada por la Dirección General de Ingresos.

**ARTÍCULO 25.** El presente Decreto Ejecutivo deroga el Decreto Ejecutivo No.39 de 3 de junio de 2009.

**Artículo 26.** Este Decreto Ejecutivo entrará a regir a partir del día siguiente a su promulgación en Gaceta Oficial.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Numeral 14 del artículo 184 de la Constitución Política de la República de Panamá; Ley 3 de 20 de mayo de 1985, modificada por la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019 y Resolución No.201-056 de 4 de enero de 2008.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en la Ciudad de Panamá, a los diecinueve (19) días del mes de Noviembre de dos mil diecinueve (2019).

  
**LAURENTINO CORTIZO COHEN**  
 Presidente de la República



  
**HÉCTOR E. ALEXANDER H.**  
 Ministro de Economía y Finanzas

**LEY 399**  
De 25 de septiembre de 2023

**Que modifica y adiciona artículos a la Ley 3 de 1985,  
que establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos  
hipotecarios, y dicta otras disposiciones**

**LA ASAMBLEA NACIONAL**

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Se adiciona el literal g al artículo 2 de la Ley 3 de 1985, así:

**Artículo 2.** Son elementos esenciales y requisitos únicos de los Préstamos Hipotecarios Preferenciales los siguientes, a saber:

...

g. Que el beneficiario sea panameño o extranjero con residencia permanente.

**Artículo 2.** El artículo 5 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 5.** La diferencia entre la tasa de referencia y la tasa inferior a aquella que, discrecional y efectivamente, cobre el acreedor sobre cada uno de los préstamos hipotecarios preferenciales se denomina tramo preferencial.

El referido tramo preferencial no podrá exceder de:

1. 4 % en los préstamos para viviendas a nivel nacional, por un periodo de diez años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00) y no exceda de ochenta mil balboas (B/.80,000.00).
2. 4 % en los préstamos para viviendas a nivel nacional, por un periodo de ocho años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ochenta mil balboas (B/.80,000.00) y no exceda de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00).
3. 2 % de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical a nivel nacional, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00).
4. 1.5 % de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical, por un periodo de cinco años no renovable, cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento cincuenta mil balboas (B/.150,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00) únicamente en las provincias de Panamá y Panamá Oeste.

En el caso de los préstamos para viviendas cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea de hasta cuarenta y cinco mil balboas (B/.45,000.00), el referido tramo preferencial será equivalente a la tasa de referencia que se establezca en el tiempo durante el periodo de vigencia del beneficio hipotecario. En



consecuencia, el Estado pagará a las personas y entidades de que trata el artículo 1 de la presente Ley el 100 % de los intereses preferenciales.

**Artículo 3.** Se adiciona el artículo 5-A a la Ley 3 de 1985, así:

**Artículo 5-A.** Quedan excluidos del régimen hipotecario preferencial:

1. Los inmuebles con un valor registrado superior a ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00).
2. Los financiamientos fraccionados por uno o varios adquirientes sobre un mismo inmueble.
3. Los financiamientos para la compra o construcción de viviendas nuevas, cuyos prestatarios se encuentren siendo beneficiarios de este régimen.

**Artículo 4.** El artículo 16 de la Ley 3 de 1985 queda así:

**Artículo 16.** Los préstamos hipotecarios con intereses preferenciales podrán ser otorgados hasta el 31 de diciembre de 2025, con excepción de los préstamos para vivienda plurifamiliar vertical cuyo valor registrado al momento del financiamiento sea mayor de ciento veinte mil balboas (B/.120,000.00) y no exceda de ciento ochenta mil balboas (B/.180,000.00), los cuales serán otorgados hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 5.** El artículo 4 de la Ley 106 de 1974 queda así:

**Artículo 4.** A partir del 1 de julio de 2023, está exenta del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles la primera operación de venta de viviendas nuevas, cuyos permisos de ocupación fueron expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.

Para tales efectos, las personas que se dediquen a la venta de viviendas nuevas acreditarán, bajo la gravedad de juramento, ante notario público, que se trata de viviendas nuevas. Consecuentemente, no será requisito para la transferencia de la propiedad, que la Dirección General de Ingresos expida una certificación de exclusión del impuesto a la transferencia de bienes inmuebles. El transmitente notificará al Ministerio de Economía y Finanzas del traspaso de inmueble exonerado del impuesto de transferencia, mediante formulario que la Dirección General de Ingresos expedirá para este fin.

**Artículo 6.** El artículo 5 (transitorio) de la Ley 94 de 2019 queda así:

**Artículo 5 (transitorio).** Los préstamos hipotecarios preferenciales que se otorguen desde el momento de la promulgación de la presente Ley hasta el 31 de diciembre del año 2025 se acogerán a los beneficios de la Ley 3 de 1985, salvo las excepciones establecidas en el artículo 5-A de la Ley 3 de 1985.

Para efectos del artículo 5 de la Ley 3 de 1985, este beneficio será aplicable de la siguiente forma:



1. En el caso de los numerales 1 y 2, para viviendas que cuenten con permiso de ocupación desde el 1 de enero de 2017 hasta el 1 de agosto de 2025.
2. En los casos de los numerales 3 y 4, para viviendas plurifamiliares verticales que cuenten con permisos de ocupación expedidos desde el 1 de enero de 2017 hasta el 30 de junio de 2024.

**Artículo 7.** La presente Ley modifica los artículos 5 y 16 y adiciona el literal g al artículo 2 y el artículo 5-A a la Ley 3 de 20 de mayo de 1985; modifica el artículo 4 de la Ley 106 de 30 de diciembre de 1974, y el artículo 5 (transitorio) de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019.

**Artículo 8.** Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Proyecto 1039 de 2023 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los veintidós días del mes de agosto del año dos mil veintitrés.

El Presidente,

Jaime E. Vargas Centella

El Secretario General,

Quibían T. Panay G.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA PANAMÁ,  
REPÚBLICA DE PANAMÁ, 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023.



LAURENTINO CORTIZO COHEN  
Presidente de la República



HÉCTOR E. ALEXANDER H.  
Ministro de Economía y Finanzas

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS



DECRETO EJECUTIVO No. 12  
De 10 de Abril de 2025

Que modifica el Decreto Ejecutivo No. 554 de 19 de noviembre de 2019

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA  
en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que conforme a lo dispuesto en el numeral 14 del artículo 184 de la Constitución Política de la República de Panamá, es atribución del Presidente de la República, con la participación del ministro respectivo, reglamentar las leyes que lo requieran para su mejor cumplimiento, sin apartarse en ningún caso de su texto ni de su espíritu;

Que el artículo 7 de la Ley 94 de 20 de septiembre de 2019, que modifica la Ley 3 de 20 de mayo de 1985, "Que establece un Régimen de Intereses Preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, y dicta otras disposiciones", dispone que el Órgano Ejecutivo determinará las diferentes modalidades de pago que podrán aplicarse para solventar las obligaciones por pagar que hayan sido reconocidas para las vigencias fiscales anteriores, presentes y futuras;

Que el Decreto Ejecutivo No. 554 de 19 de noviembre de 2019, Por el cual se reglamenta la Ley 3 de 1985, que establece el Régimen de Intereses Preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios, establece, en su Título VI, otras modalidades de pago de los Tramos Preferenciales contemplados en los Préstamos Hipotecarios Preferenciales, que consisten en el pago en efectivo a través de transferencia bancaria o títulos valores de deuda pública;

Que se ha puesto de manifiesto la necesidad de realizar ajustes al Decreto Ejecutivo No. 554 de 2019, respecto a la modalidad de pago a los acreedores hipotecarios, con títulos valores de deuda pública,

DECRETA:

**Artículo 1.** Modificar el artículo 11 del Decreto Ejecutivo No. 554 de 2019, quedando así:

**Artículo 11.** Las solicitudes de cada acreedor hipotecario para el pago del Tramo Preferencial, podrán ser pagadas a través de títulos valores de deuda pública, de la siguiente manera:

- a) Previa autorización del Consejo de Gabinete, cuando se realice mediante la emisión de nuevos títulos valores de deuda pública.
- b) Previa aprobación del Ministerio de Economía y Finanzas, cuando se realice mediante la colocación de títulos valores de deuda pública previamente autorizados por el Consejo de Gabinete a este Ministerio, y dentro de los límites estipulados en los respectivos Decretos de Gabinete. Los términos y condiciones finales de las referidas colocaciones serán aprobados mediante Resoluciones Ministeriales emitidas por el Ministerio de Economía y Finanzas.

**Artículo 2.** Este Decreto Ejecutivo modifica el artículo 11 y deroga el artículo 12 del Decreto Ejecutivo No. 554 de 2019.

**Artículo 3.** Este Decreto Ejecutivo entrará a regir a partir de su promulgación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Numeral 14 del artículo 184 de la Constitución Política de la República; Ley 3 de 20 de mayo de 1985, y sus modificaciones; Decreto Ejecutivo No. 554 de 19 de noviembre de 2019.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en la ciudad de Panamá, a los *Diez* (10) días del mes de *Abril* dos mil veinticinco (2025).

  
**JOSE RAÚL MULINO QUINTERO**  
Presidente de la República



**FELIPE EDUARDO CHAPMAN ARIAS**  
Ministro de Economía y Finanzas

